DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LAS ACCIONES NUEVAS EMITIDAS PARA LAS ADQUISICIONES DE LAS SOCIEDADES P3 ILLESCAS PARK S.L.U., P3 ABRERA PARK S.L.U., P3 ALGEMESÍ PARK S.L.U., P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK S.L.U. Y P3 ILLESCAS SKY S.L.U. POR PARTE DE

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Septiembre de 2021

El presente Documento Informativo ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (el "**Mercado**" o "**BME Growth**"), de la totalidad de las 7.266.979 acciones nuevas de la sociedad P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A. (**"P3"**, la **"Sociedad"**, la **"Compañía"** o el **"Emisor"**), que han sido emitidas en la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 30 de agosto de 2021 para la adquisición de las sociedades P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U. (las "**Acciones Nuevas**" o "**Nuevas Acciones**" indistintamente), y ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 1/2020 de BME Growth**"), de acuerdo con la Circular 2/2020, de 30 de julio de 2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 2/2020 de BME Growth**").

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth 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 cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

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

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a P3 y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las Acciones Nuevas al segmento BME Growth, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio de 2020, sobre asesor registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 4/2020 de BME Growth**"),

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que P3 cumple con los requisitos exigidos para que las Acciones Nuevas puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por las Circulares 1/2020 y 2/2020 de BME Growth.

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 la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

INDICE

1. RESUMEN 8

1.1. Responsabilidad sobre el Documento 8

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 8

1.3. Principales factores de riesgo 9

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia 11

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor. 13

1.6. Administradores y altos directivos del emisor 21

1.7. Composición accionarial 22

1.8. Información relativa a las acciones 23

1.8.1. Ampliación de capital no dineraria 23

1.9. Información adicional 24

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO ... 25

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. 25

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 25

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social 26

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 32

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth 39

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. 41

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión 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.). 41

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 57

2.6.3. Información fiscal 57

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 64

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 65

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. 66

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 67

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 67

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 68

2.12. Información financiera 69

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 69

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 88

2.12.3. Descripción de la política de dividendos 88

2.12.4. Información financiera proforma 88

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 88

2.13. Indicadores clave de resultados 89

2.14. 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 89

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la 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. 92

2.15.1. Principales inversiones del Emisor 92

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En 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. 94

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas 95

2.16.1. 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: 95

2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros..... 108

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor..... 108

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 108

2.18.2. 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. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo. 108

2.18.3. 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. 111

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento 112

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección..... 112

2.19. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). 112

2.20. 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. 112

2.21. Declaración sobre el Capital circulante..... 113

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía..... 113

2.23. Factores de riesgo 113

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 117

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

valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación. 117

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. 118

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. 119

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 120

3.5. 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 BME Growth 120

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad 120

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General 121

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 121

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 122

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 123

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 123

5.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor 123

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación 124

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL 125

ANEXO I Cuentas Anuales individual y consolidadas de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 126

ANEXO II Cuentas Anuales individuales y consolidadas de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 127

ANEXO III Informe de Grant Thornton S.L.P. en calidad de experto independiente en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de las Sociedades: P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U. 128

ANEXO IV Informe del Consejo de Administración de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de (i) aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de las Sociedades: P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U. 129

ANEXO V Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. 130

ANEXO VI Cuentas Anuales abreviadas de P3 Abrera Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. 131

ANEXO VII Cuentas Anuales abreviadas de P3 Algemesí Park S.L.U.del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020..... 132

ANEXO VIII Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020..... 133

ANEXO IX Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas Sky S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. 134

ANEXO X Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. 135

ANEXO XI Cuentas Anuales abreviadas de P3 Abrera Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. 136

ANEXO XII Cuentas Anuales abreviadas de P3 Algemesí Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019..... 137

ANEXO XIII Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. 138

ANEXO XIV Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas Sky S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019..... 139

ANEXO XV Informe de CBRE Valuation Advisory, S.A. en relación con la valoración de los activos propiedad de las Sociedades a Integrar: P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U. 140

ANEXO XVI Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno..... 141

1. RESUMEN

P3 preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado, efectuada el 13 de diciembre de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el "**DIIM de diciembre 2017**"), publicado el 5 de diciembre de 2017 en la página web de la Sociedad (hhttps://www.p3spainsocimi.com/), así como en la página web de BME GROWTH (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/Otros/2017/12/05282_Folleto_20171205_1.pdf/), de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, de 26 de julio, de 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), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de BME Growth. En cumplimiento de lo previsto en el apartado segundo punto 2.1.2 de la Circular 2/2020 de BME Growth, P3 presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth con relación a la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity. Según la Circular 2/2020 de BME Growth, sería necesario presentar un Documento de Ampliación Reducido (DAR), pero dado que tal y como recoge dicha Circular en su punto 2.1.2., tratándose de "ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de otra compañía de mayor tamaño que la incorporada al Mercado", el DAR se sustituye por un Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. David Marquina Fernández como Presidente del Consejo de Administración, D. Otis Lee Spencer como Vicepresidente y Dña. Katie Jane Schoultz como Vocal, en nombre y representación de P3, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de P3 celebrado el 15 de septiembre de 2021, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad mencionados, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante

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

Dado que no se incorpora una nueva sociedad a cotización, no es necesario la determinación de un precio de referencia por acción. Independientemente de lo anterior, Grant Thornton S.L.P. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, ha emitido en fecha 26 de agosto de 2021 el informe de valoración de la aportación no

dineraria del aumento de capital, consistente en la aportación de la totalidad de las participaciones sociales integrantes del 100% del capital social de la sociedades P3 Illescas Park S.L.U. ("**P3 Illescas Park**"), P3 Abrera Park S.L.U. ("**P3 Abrera**"), P3 Algemesí Park S.L.U. ("**P3 Algemesí**"), P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. ("**P3 La Sagra**"), y P3 Illescas Sky S.L.U. ("**P3 Sky**") (las "**Sociedades a Integrar**"), a favor de la Sociedad.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo III al presente Documento Informativo.

1.3. Principales factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de diciembre de 2017.

Los riesgos mencionados en la sección 2.23 no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Podrían existir otros riesgos que (i) por su mayor obviedad, (ii) por ser actualmente desconocidos, o (iii) por no ser considerados como relevantes por la Sociedad en el momento actual, no se han incluido en el Documento Informativo y podrían tener un impacto sustancial en las actividades o en la situación financiera de la Sociedad.

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

Los potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de P3 es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el Documento Informativo. En consecuencia, los potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deberán leer cuidadosamente la sección 2.23 de manera conjunta con el resto del documento. De igual manera, se recomienda a los potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión, en relación con las acciones de P3.

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

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes.

Riesgo de pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el estado de alarma el día 14 de marzo de 2020 que permaneció vigente hasta el 21 de junio de 2020. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posibles impactos sobre los resultados.

Este hecho, no obstante, no ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos de las sociedades participadas, por lo que no ha tenido un impacto significativo sobre los estados financieros del ejercicio 2020.

La medida en que la COVID-19 impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por el Consejo de Administración de la Sociedad y consideran en base a su experiencia reciente que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

Nivel de endeudamiento con P3 Spain II s.r.o, anterior accionista mayoritario de la Sociedad

A 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene una deuda financiera con el anterior accionista mayoritario (P3 Spain II s.r.o.) (el *"**Anterior Accionista Mayoritario**")* de, aproximadamente, 7,1 millones de euros. Al mismo tiempo, la Sociedad tiene deuda financiera con P3 Czech Holdco a.s. (Socio Único del Anterior Accionista Mayoritario) de, aproximadamente 204 millones de euros, y una deuda con el Nuevo Accionista Mayoritario (i.e. P3 Spain a.s.) de, aproximadamente, 144,8 millones de euros, lo que supone un *Loan To Value global* (Loan To Value definido como el cociente de la deuda financiera neta del Grupo a coste amortizado entre el valor de los activos y en adelante "**LTV**") del 63%, a un interés fijo que oscila entre el 3,5% y el 5,20% anual.

Ni la deuda ni el interés devengado tienen fecha de vencimiento concreto, sino que será el prestamista el que, mediante una notificación escrita, detallará las fechas de pago y cantidad de la deuda más intereses de las que se solicita la devolución. P3 podrá hacer pagos de deuda e intereses cuando quiera sin comisiones de cancelación.

Por un lado, es cierto que la obligación del prestatario de realizar el pago, total o parcial, de las cantidades adeudadas al prestamista está sujeta al previo requerimiento de pago por parte del prestamista, situación que podría comprometer el curso normal del negocio de la Sociedad.

Sin embargo, dado que el prestamista es el Anterior Accionista Mayoritario del prestatario, el riesgo de que el préstamo sea reclamado de forma que pueda poner en dificultades la marcha habitual del negocio de la Sociedad es limitado y, además, permite adaptar los pagos en función de las necesidades de caja.

Influencia del Nuevo Accionista Mayoritario

Como consecuencia del aumento de capital aprobado el 30 de agosto de 2021, la Sociedad se encuentra participada en un 57,6% por P3 Spain a.s. (el "**Nuevo Accionista Mayoritario**"), cuyos intereses pudieran resultar distintos de los restantes accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya 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 inmuebles se encuentran arrendados a 17 clientes. Concretamente los 4 inquilinos principales superan el 53% del importe neto de la cifra de negocios agregada a 31 de diciembre de 2020. En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener inmuebles vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. La fecha de vencimiento de estos contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios es posterior al 2023, lo que minora dicho riesgo en el corto/medio plazo.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

La Sociedad (incluyendo las nuevas 5 sociedades) está gestionada por P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U. (empresa propiedad al 100% de P3 Group S.à.r.l.) y CBRE R.E. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dichas empresas podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y la valoración de la Sociedad.

Concentración de tipo de activo

La práctica totalidad de los activos de la Sociedad pertenecen al sector logístico. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

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

Tal y como se establecía en el apartado 1.4 del DIIM de diciembre 2017, P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A-87558953, con domicilio social situado actualmente en la calle Pinar 7, 5º izquierda, Madrid.

Con fecha 3 de abril de 2017, se solicitó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre (en adelante, la "**Ley de SOCIMI**").

P3 preparó, con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado, efectuada el 13 de diciembre de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado, publicado el 5 de diciembre de 2017 (i.e. el DIIM de diciembre 2017), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del antiguo MAB 14/2016, de 26 de julio, de 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), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de BME Growth.

Con carácter inmediatamente anterior a la ejecución del acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, P3 era propietaria de 12 sociedades, siendo cada una de ellas propietaria de un activo inmobiliario (exceptuando P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. tenedora de una explotación de placas solares). Estas sociedades fueron adquiridas el 6 de abril de 2017,

y tienen una superficie total de 321.392m^2. En este sentido, véase el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, así como el apartado 1.6.1. del DIIM de diciembre 2017.

La Compañía, el 30 de agosto de 2021, acordó en la Junta General Extraordinaria la adquisición de las participaciones de las cinco Sociedades a Integrar (i.e. P3 Illescas Park, P3 Abrera, P3 Algemesí, P3 La Sagra y P3 Sky) mediante un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias. Cada una de las 5 Sociedades a Integrar es propietaria de un activo inmobiliario. A continuación, detallamos la información principal de cada una de ellas.

P3 Illescas Park fue constituida el día 3 de abril de 2017 como sociedad limitada bajo la denominación social de Cowansville Spain, S.L. Con posterioridad, el 7 de julio de 2017 se modificó la denominación social de ésta por la de P3 Illescas Park S.L.U. y el 15 de octubre de 2019 se trasladó el domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid. Véase el apartado 2.3. del presente documento para una descripción más completa de P3 Illescas Park. La sociedad ostenta la propiedad de un solo activo. Véase el apartado 2.4 y 2.6.1 del presente documento para una descripción más completa de dicha sociedad.

P3 Abrera fue constituida el día 5 de septiembre de 2014 como sociedad limitada bajo la denominación social de Badesi Investment, S.L. Con posterioridad, el 22 de marzo de 2017 se modificó la denominación social de ésta por la de P3 Abrera Park, S.L.U. y el 15 de octubre de 2019 se trasladó el domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid. Véase el apartado 2.3. del presente documento para una descripción más completa de P3 Abrera. La sociedad ostenta la propiedad de un solo activo. Véase el apartado 2.4 y 2.6.1 del presente documento para una descripción más completa de dicha sociedad.

P3 Algemesí fue constituida el día 3 de octubre de 2017 como sociedad limitada bajo la denominación social de Starkville Invest, S.L. Con posterioridad, el 12 de diciembre de 2017 se modificó la denominación social de ésta por la de P3 Algemesí Park, S.L.U. y el 15 de octubre de 2019 se trasladó el domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid. Véase el apartado 2.3. del presente documento para una descripción más completa de P3 Algemesí. La sociedad ostenta la propiedad de un solo activo. Véase el apartado 2.4 y 2.6.1 del presente documento para una descripción más completa de dicha sociedad.

P3 La Sagra fue constituida el día 21 de noviembre de 2017 como sociedad limitada bajo la denominación social de Goldsby Invest, S.L. Con posterioridad, el 12 de diciembre de 2017 se modificó la denominación social de ésta por la de P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y el 15 de octubre de 2019 se trasladó el domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid. Véase el apartado 2.3. del presente documento para una descripción más completa de P3 La Sagra. La sociedad ostenta la propiedad de un solo activo. Véase el apartado 2.4 y 2.6.1 del presente documento para una descripción más completa de dicha sociedad.

P3 Sky fue constituida el día 27 de febrero de 2018 como sociedad limitada bajo la denominación social de Plataforma Central Iberum Arrendamientos, S.L. Con posterioridad, el 7 de agosto de 2018 se modificó la denominación social de ésta por la de P3 Illescas Sky, S.L.U., y el 15 de octubre de 2019 se trasladó el domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid. Véase el apartado 2.3. del

presente documento para una descripción más completa de P3 Sky. La sociedad ostenta la propiedad de un solo activo. Véase el apartado 2.4 y 2.6.1 del presente documento para una descripción más completa de dicha sociedad.

Por tanto, actualmente, la Sociedad y sus filiales, cuentan en su conjunto con 17 activos inmobiliarios destinados en su mayoria al sector logístico. Los activos inmobiliarios se describen con más detalle en el punto 2.6.1. del presente documento.

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

De conformidad con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "Circular 3/2020 de BME Growth"), la Sociedad publicó con fecha 29 de abril de 2021 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor BDO Auditores, S.L.P. ("**BDO**"), que se adjunta como Anexo I a este Documento Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2020 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión. Asimismo, la Sociedad publicó con fecha 25 de junio de 2020 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor BDO que se adjunta como Anexo II a este Documento Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2019 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión.

A continuación, incluimos la información financiera de las 5 Sociedades a Integrar que se han incorporado a P3:

Información Financiera de P3 Illescas Park, S.L.U.

Con fecha 16 de junio de 2021 se emitieron las cuentas anuales abreviadas auditadas correspondiente al ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor BDO que se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2020 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión. Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada y se adjuntan en el Anexo X.

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020**
Activo no corriente	**90.792.256**	**88.239.163**
Inversiones inmobiliarias	88.249.576	86.770.313
Inversiones financieras a largo plazo	2.542.680	1.468.850
Activo corriente	**3.584.811**	**2.336.807**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(241.257)	1.712.725
Periodificaciones a corto plazo	131.016	303.463
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.695.052	320.619
Total Activo	**94.377.067**	**90.575.970**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020**
Patrimonio Neto	**(1.764.318)**	**323.439**
Capital	3.000	3.000
Reservas	-	600
Otras aportaciones de socios	-	2.000.000
Resultado de ejercicios anteriores	(2.004.489)	(1.957.175)
Resultado del ejercicio	237.171	277.014
Pasivo no corriente	**87.530.428**	**85.580.428**
Deudas a largo plazo	1.034.325	1.034.325
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	86.496.103	84.546.103
Pasivo corriente	**8.610.957**	**4.672.103**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.290.132	1.976.568
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.806.732	1.161.697
Periodificaciones a corto plazo	1.514.093	1.533.838
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**94.377.067**	**90.575.970**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020**
Importe neto de la cifra de negocio	5.565.693	5.720.352
Otros ingresos de explotación	258.845	292.650
Otros gastos de explotación	(1.006.845)	(1.114.921)
Amortización del inmovilizado	(1.574.629)	(1.609.750)
Resultado de explotación	**3.243.064**	**3.288.331**
Resultado financiero	(3.005.893)	(3.011.318)
Resultado antes de impuestos	**237.171**	**277.013**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**237.171**	**277.013**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Información Financiera P3 Abrera Park, S.L.U.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada y se adjuntan en el Anexo XI.

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Activo no corriente	**7.877.738**	**7.769.922**
Inversiones inmobiliarias	7.744.168	7.633.662
Inversiones financieras a largo plazo	133.570	136.260,01
Activo corriente	**599.997**	**573.276**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	184.010	111.425,89
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	48.603	-
Periodificaciones a corto plazo	8.321	274
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	359.063	461.576
Total Activo	**8.477.735**	**8.343.198**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Patrimonio Neto	**2.589.892**	**2.608.549**
Capital	3.000	3.000
Reservas	532.935	603.031
Otras aportaciones de socios	1.703.479	1.703.479
Resultado del ejercicio	350.478	299.039
Pasivo no corriente	**5.644.455**	**5.508.848**
Deudas a largo plazo	133.570	136.255
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.510.885	5.372.593
Pasivo corriente	**243.388**	**225.801**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	54.014	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	189.374	225.801
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**8.477.735**	**8.343.198**

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Importe neto de la cifra de negocio	791.534	757.296
Otros ingresos de explotación	45.725	51.173
Otros gastos de explotación	(160.457)	(191.230)
Amortización del inmovilizado	(110.506)	(110.506)
Resultado de explotación	**506.733**	**566.296**
Resultado financiero	(215.815)	(207.694)
Resultado antes de impuestos	**350.481**	**299.039**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**350.481**	**299.039**

Información Financiera de P3 Algemesí Park, S.L.U.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada y se adjuntan en el Anexo XII.

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Activo no corriente	**11.668.022**	**11.468.780**
Inversiones inmobiliarias	11.522.558	11.323.316
Inversiones financieras a largo plazo	145.464	145.464
Activo corriente	**1.629.668**	**1.356.404**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.162.620	1.163.931
Periodificaciones a corto plazo	3.556	10.164
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	463.492	182.309
Total Activo	**13.297.690**	**12.825.184**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Patrimonio Neto	**25.043**	**49.868**
Capital	3.000	3.000
Reservas	(522)	77
Resultado de ejercicios anteriores	(9.357)	(3.093)
Resultado del ejercicio	31.923	49.884
Pasivo no corriente	**12.570.464**	**12.480.490**
Deudas a largo plazo	145.464	146.354
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12.425.000	12.334.136
Pasivo corriente	**702.183**	**294.826**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	658.574	108.695
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43.609	186.131
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**13.297.690**	**12.825.184**

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Importe neto de la cifra de negocio	666.747	874.574
Otros ingresos de explotación	31.585	22.268
Otros gastos de explotación	(92.299)	(178.050)
Amortización del inmovilizado	(166.713)	(234.551)
Resultado de explotación	**439.320**	**484.241**
Resultado financiero	(407.397)	(434.257)
Resultado antes de impuestos	**31.923**	**49.984**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**31.923**	**49.984**

Información Financiera de P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada y se adjuntan en el Anexo XIII.

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Activo no corriente	**7.569.079**	**23.734.163**
Inversiones inmobiliarias	7.569.079	23.637.460
Inversiones financieras a largo plazo	-	96.703
Activo corriente	**1.344.431**	**680.657**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	72.596	277.331
Periodificaciones a corto plazo	775	52.448
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.271.060	350.877
Total Activo	**8.913.510**	**24.414.820**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Patrimonio Neto	**(600.764)**	**(74.442)**
Capital	3.000	3.000
Reservas	(485)	(485)
Resultado de ejercicios anteriores	(284.803)	(603.279)
Otras aportaciones de socios	-	1.200.000
Resultado del ejercicio	(318.476)	(673.678)
Pasivo no corriente	**9.068.767**	**23.284.200**
Deudas a largo plazo	-	1.615.433
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.068.767	21.668.767
Pasivo corriente	**445.507**	**1.205.062**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	371.883	855.043
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	73.624	350.019
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**8.913.510**	**24.414.820**

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Importe neto de la cifra de negocio	-	78.974
Otros gastos de explotación	(62.243)	(237.951)
Amortización del inmovilizado	-	(31.300)
Resultado de explotación	**(62.243)**	**(190.277)**
Resultado financiero	(256.233)	(483.401)
Resultado antes de impuestos	**(318.476)**	**(673.678)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**(318.476)**	**(673.678)**

Información Financiera P3 Illescas SKY, S.L.U.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada y se adjuntan en el Anexo XIV.

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Activo no corriente	**25.362.212**	**25.362.212**
Inversiones inmobiliarias	25.006.043	24.532.924
Inversiones financieras a largo plazo	356.169	1.106.169
Activo corriente	**1.330.424**	**609.321**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	986.887	9.518
Periodificaciones a corto plazo	22.203	60.420
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	321.334	539.383
Total Activo	**26.692.636**	**26.248.414**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Patrimonio Neto	**196.166**	**787.366**
Capital	3.000	3.000
Resultado de ejercicios anteriores	(97.835)	(306.834)
Otras aportaciones de socios	500.000	500.000
Resultado del ejercicio	(208.999)	591.200
Pasivo no corriente	**23.121.169**	**24.836.629**
Deudas a largo plazo	356.169	356.169
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	22.765.000	24.480.460
Pasivo corriente	**3.375.301**	**624.419**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	556.862	408.671
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.818.438	215.748
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**26.692.636**	**26.248.414**

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Importe neto de la cifra de negocio	443.023	2.251.681
Otros ingresos de explotación	778	6.192
Otros gastos de explotación	(105.663)	(346.077)
Amortización del inmovilizado	(73.718)	(462.822)
Resultado de explotación	**264.420**	**1.448.974**
Resultado financiero	(473.418)	(857.773)
Resultado antes de impuestos	**(208.998)**	**591.201**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**(208.998)**	**591.201**

En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la información financiera de las 5 Sociedades a Integrar.

A continuación, incluimos las tendencias significativas de P3 y de las 5 Sociedades a Integrar que se han incorporado a P3. Dichas tendencias significativas no han sido auditadas ni sujetas a revisión limitada (a excepción de las tendencias de P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2020, que están sujetas a revisión limitada):

P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.

Cuenta de resultados consolidada		
€ miles	**30.06.2020**	**30.06.2021**
Importe neto de la cifra de negocios	7.493.352	7.658.785
Otros ingresos de explotación	440.803	586.276
Otros gastos de explotación	-1.499.422	-1.809.232
Amortización del inmovilizado	-1.835.455	-1.834.355
Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado	-1.308.596	2.712.690
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**3.290.682**	**7.314.164**
Gastos financieros	-4.275.090	-4.241.984
Diferencias de cambio	-381	-68
RESULTADO FINANCIERO	**-4.275.471**	**-4.242.052**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-984.790**	**3.072.112**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-984.790**	**3.072.112**

P3 Illescas Park, S.L.U.

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020**	**30.06.2021**
Importe neto de la cifra de negocio	2.860.176	2.881.627
Otros ingresos de explotación	128.850	164.035
Otros gastos de explotación	-480.827	-572.251
Amortización del inmovilizado	-800.146	-795.941
Resultado de explotación	**1.708.053**	**1.677.470**
Resultado financiero	-1.505.291	-1.460.403
Resultado antes de impuestos	**202.762**	**217.067**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**202.762**	**217.067**

P3 Abrera Park, S.L.U.

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020**	**30.06.2021**
Importe neto de la cifra de negocio	399.011	402.987
Otros ingresos de explotación	15.369	31.990
Otros gastos de explotación	-74.234	-95.978
Amortización del inmovilizado	-55.253	-55.253
Resultado de explotación	**284.894**	**283.745**
Resultado financiero	-104.135	-98.885
Resultado antes de impuestos	**180.759**	**184.859**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**180.759**	**184.859**

P3 Algemesí Park, S.L.U.

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020**	**30.06.2021**
Importe neto de la cifra de negocio	435.513	439.062
Otros ingresos de explotación	22.011	22.011
Otros gastos de explotación	-61.458	-71.068
Amortización del inmovilizado	-116.612	-116.016
Otros resultados	-	28.964
Resultado de explotación	**279.453**	**302.953**
Resultado financiero	-216.249	-213.725
Resultado antes de impuestos	**63.204**	**89.228**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**63.204**	**89.228**

P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U.

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020**	**30.06.2021**
Importe neto de la cifra de negocio	0	290.110
Otros gastos de explotación	-50.407	-175.217
Amortización del inmovilizado	0	-188.703
Resultado de explotación	**-50.407**	**-73.810**
Resultado financiero	-161.903	-374.985
Resultado antes de impuestos	**-212.310**	**-448.795**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**-212.310**	**-448.795**

P3 Illescas SKY, S.L.U.

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020**	**30.06.2021**
Importe neto de la cifra de negocio	1.126.200	1.129.311
Otros ingresos de explotación	1.904	2.518
Otros gastos de explotación	-44.160	-165.783
Amortización del inmovilizado	-229.676	-229.918
Resultado de explotación	**854.269**	**736.130**
Resultado financiero	-420.569	-422.443
Resultado antes de impuestos	**433.700**	**313.687**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**433.700**	**313.687**

En el apartado 2.14 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la información financiera de las cinco sociedades y las tendencias significativas. Además, no se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por los siguientes consejeros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento
D. David Marquina Fernández	Presidente	21 de noviembre de 2018
D. Otis Lee Spencer	Vicepresidente	11 de junio de 2019 (efectivo desde el 19 de junio de 2019)
Dña. Katie Jane Schoultz	Vocal	30 de mayo de 2018

Además, el Consejo de Administración nombró el 23 de septiembre de 2019 a Doña Concepción Castaño Castro para el ejercicio del cargo de secretaria no consejera del Consejo de Administración, el 6 de agosto de 2020 a Don Victor Monreal Jorde como vicesecretario primero no consejero del Consejo de Administración y, el 21 de noviembre de 2018, a Doña Raquel Hernández Hernández como vicesecretaria segunda no consejera del Consejo de Administración.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros. Asimismo, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero. Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

En el apartado 2.18 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus trayectorias profesionales y el perfil de cada uno de ellos. Además, se detalla la participación de los Consejeros en el capital de P3 que incluimos a continuación:

Consejeros	Cargo	% participac. directo	% participac. indirecto	Total % participación
D. David Marquina Fernández	Presidente	-	0,10421% (a través de Estate Legis, S.L.)	0,10421%
Dña. Katie Jane Schoultz	Vocal	-	0,04994% (a través de KJS Consulting s.r.o.)	0,04994%

Con ocasión de la emisión de las Acciones Nuevas con la consiguiente incorporación de las cinco Sociedades a Integrar, no se ha previsto que tengan lugar cambios en el consejo de administración de la Sociedad.

1.7. Composición accionarial

Con carácter inmediatamente anterior a la ejecución del acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, el 25 de agosto de 2021, P3 tenía 26 accionistas (incluyendo a la Sociedad por su posición de autocartera).

A continuación, se muestra la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en P3, anterior a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
P3 Spain II s.r.o.	5.000.470	93,49%

El número de accionistas de P3 Illescas Park, P3 Abrera, P3 Algemesí, P3 La Sagra y P3 Sky antes de ejecutarse dicho acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, era 1 en cada una de las sociedades, siendo la identidad de dicho accionista la misma en todas las sociedades, esto es, el Nuevo Accionista Mayoritario.

Tras ejecutarse el acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en P3 es la siguiente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
P3 Spain II s.r.o.	5.000.470	39,63%
P3 Spain a.s.	7.266.979	57,60%

Tras ejecutarse dicho acuerdo de aumento de capital no dinerario, P3 tiene 27 accionistas (incluyendo a la Sociedad por su posición de autocartera).

Las sociedades P3 Spain II s.r.o. y P3 Spain a.s. son sociedades del mismo grupo y tienen el mismo accionista único directo.

1.8. Información relativa a las acciones

Con carácter inmediatamente anterior a la ejecución del acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad ascendía a 5.348.500 euros, representado por 5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas mediante anotaciones en cuenta 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. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad, número 1, y de sus entidades participantes. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

1.8.1. Ampliación de capital no dineraria

Importe de la emisión y acciones que se emiten:

La Junta General Extraordinaria de P3 acordó, en su sesión celebrada el 30 de agosto de 2021, aumentar el capital social por un importe de 7.266.979 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.266.979 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión conjunta de 76.041.401,69 euros, lo que supone una prima de emisión de aproximadamente 10,46 euros por acción. Consecuentemente, el importe total, incluyendo nominal y prima de emisión, asciende a 83.308.380,69 euros.

El contravalor de las Nuevas Acciones de P3 emitidas, es una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de las sociedades P3 Illescas Park, P3 Abrera, P3 Algemesí, P3 La Sagra y P3 Sky.

Asimismo, la referida Junta General Extraordinaria acordó facultar al Consejo de Administración con expresas facultades de sustitución, para ampliar y desarrollar el referido acuerdo, y ejecutarlo, así como para realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el referido acuerdo, y solicitar la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones de P3 en BME Growth. A fecha del presente documento, se ha procedido a ejecutar el acuerdo relativo al aumento de capital adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 30 de agosto de 2021. El aumento de capital ha resultado suscrito y, consecuentemente, el capital social de la Sociedad ha sido aumentado en 7.266.979 euros, con una prima de emisión de aproximadamente 10,46 euros, mediante la emisión de 7.266.979 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicho acuerdo de aumento de capital ha sido elevado a público el 30 de agosto de 2021 ante la Notario de Madrid, D.ª María del Rosario de Miguel Roses, con número de su protocolo 2.992 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.311, Folio 17 y hoja número M-625006, inscripción 21ª.

Capital resultante del aumento:

Una vez ejecutado el presente aumento de capital, el capital social de la Sociedad asciende a 12.615.479 euros, dividido en 12.615.479 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie.

Valoración de la aportación:

Grant Thornton, S.L.P., en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, ha emitido el informe de valoración de las aportaciones no dinerarias del aumento de capital, en fecha 26 de agosto de 2021, consistente en la aportación de la totalidad del capital social de las 5 Sociedades a Integrar mencionadas a favor de la Sociedad. Dicho informe ha sido incluido como Anexo III al presente Documento Informativo. La aportación ha sido valorada por el Consejo de Administración de la Sociedad en 83.308.380,69 euros.

Grant Thornton, S.L.P. ha concluido que el valor atribuido a las aportaciones se corresponde, al menos, con el capital y la prima de emisión del aumento de capital.

Adicionalmente, los activos inmobiliarios de cada una de las sociedades han sido valorados individualmente por la sociedad independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante "**CBRE Tasación**"). Dicho informe ha sido incluido como Anexo XV al presente Documento Informativo. ha estimado que los 5 edificios industriales de las 5 Sociedades a Integrar a 30 de junio de 2021 tienen un valor de mercado en su conjunto de 250.818.000

Ver mayor detalle en el apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo.

1.9. Información adicional

No aplica.

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

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. David Marquina Fernández como Presidente del Consejo de Administración, D. Otis Lee Spencer como Vicepresidente y Dña. Katie Jane Schoultz como Vocal, en nombre y representación de P3, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de P3 celebrado el 15 de septiembre de 2021, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad mencionados, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste y sus adaptaciones sectoriales (el "**PGC**"). Estas se incluyen en el Anexo I y II del presente Documento Informativo.

La Auditoría ha sido realizada por BDO Auditores, S.L.P. ("**BDO**"), sociedad domiciliada en c/ Rafael Calvo 18, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de julio de 1999 al tomo 14.413, sección 8ª, folio 201, hoja número M-238188 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S 1273.

BDO fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad por medio de decisión del entonces socio único de la Sociedad de fecha 8 de junio de 2017, para la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019. Con fecha 30 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas volvió a nombrar a BDO como auditor para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, y el 21 de mayo de 2021 la Junta General de Accionistas volvió a nombrar a BDO como auditor para el ejercicio 2021.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de P3 Illescas Park a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo con el PGC. Las cuentas anuales de 2020 han sido objeto de auditoría realizada por BDO y se adjuntan como Anexo V y X respectivamente al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de P3 Abrera a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo con el PGC. Las cuentas anuales no han sido objeto de auditoría y se adjuntan como Anexo VI y XI respectivamente al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de P3 Algemesí a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo con el PGC. Las cuentas anuales no han sido objeto de auditoría y se adjuntan como Anexo VII y XII respectivamente al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de P3 La Sagra a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo con el PGC. Las cuentas anuales no han sido objeto de auditoría y se adjuntan como Anexo VIII y XIII respectivamente al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de P3 Sky a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo con el PGC. Las cuentas anuales no han sido objeto de auditoría y se adjuntan como Anexo IX y XIV respectivamente al presente Documento Informativo.

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social

A continuación describimos la Sociedad y las 5 Sociedades a Integrar que se han incorporado a P3:

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.:

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A-87558953, con domicilio social situado en la calle Pinar 7, 5º izquierda, Madrid y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Chadwicks, S.A., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con fecha 5 de mayo de 2016, bajo el número 1.869 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de mayo de 2016 en el tomo 34.750, folio 11, sección 8, Hoja M-625006 e inscripción 1ª. Con fecha 8 de marzo de 2017 cambió su denominación a la actual.

Posteriormente, con fecha 3 de abril de 2017, se solicitó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley de SOCIMI

El código Identificador de Entidad Jurídica (código LEI) de la sociedad es el 959800GS3VF3X7V7QR11 y se puede consultar información adicional sobre la Sociedad en su página web (https://www.p3spainsocimi.com/).

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

"ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL.

2.1 La Sociedad tendrá como objeto social:

2.1.1 La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

*2.1.2 La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.*

2.1.3 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.

2.1.4 La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro."

P3 preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado, efectuada el 13 de diciembre de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado, publicado el 5 de diciembre de 2017 (i.e. el DIIM de diciembre 2017), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del antiguo MAB 14/2016, de 26 de julio, de 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), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de BME Growth.

P3 Illescas Park S.L.U.:

P3 Illescas Park fue constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodriguez, el día 3 de abril de 2017, con el número 1310 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35726, Folio 160 y hoja número M-642004, inscripción 1º, como sociedad limitada bajo la denominación social de Cowansville Spain, S.L. Con posterioridad y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez, con fecha 7 de julio de 2017 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Illescas Park, S.L.U. y el 15 de octubre de 2019 el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara 131, 1ª planta).

Con fecha 11 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. Con fecha 27 de septiembre de 2019, P3 Illescas Park presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI.

El objeto social de la sociedad se expresa en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación: ARTÍCULO 2º.-

"Artículo 2: Objeto social. La Sociedad tendrá como objeto social:

2.1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

*2.2 La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.*

2.3 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.

2.4 La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Siendo su actividad principal el código de C.N.A.E. número 6820 "Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia"."

P3 Abrera Park S.L.U.:

P3 Abrera fue constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernandez Medina, el día 5 de septiembre de 2014, con el número 2185 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 32.557, folio 67, hoja M-585975, inscripción 1º, como sociedad limitada bajo la denominación social de Badesi Investment, S.L. Con posterioridad y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez, con fecha 22 de marzo de 2017 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Abrera Park, S.L.U. y ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez, con fecha 15 de octubre de 2019 el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta).

Con fecha 11 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. Con fecha 27 de septiembre de 2019, P3 Abrera Park presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI.

El objeto social de la sociedad se expresa en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación: ARTÍCULO 2º.-

"Artículo 2: Objeto social. La Sociedad tendrá como objeto social:

2.1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

*2.2 La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.*

2.3 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.

2.4 La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Siendo su actividad principal el código de C.N.A.E. número 6820 "Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia"."

P3 Algemesí Park S.L.U.:

P3 Algemesí fue constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. francisco Javier Piera Rodriguez, el día 3 de octubre de 2017, con el número 4060 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.457, folio 56, hoja M-655007, inscripción 1ª, como sociedad limitada bajo la denominación social de Starkville Invest, S.L. Con posterioridad y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez, con fecha 12 de diciembre de 2017 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Algemesí Park, S.L.U. y ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez, con fecha 15 de octubre de 2019 el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta).

Con fecha 11 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. Con fecha 27 de septiembre de 2019, P3 Algemesí Park presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI.

El objeto social de la sociedad se expresa en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación: ARTÍCULO 2º.-

"Artículo 2: Objeto social. La Sociedad tendrá como objeto social:

2.1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

*2.2 La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.*

2.3 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.

2.4 La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Siendo su actividad principal el código de C.N.A.E. número 6820 "Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia"."

P3 Illescas La Sagra Park S.L.U.:

P3 La Sagra fue constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodriguez, el día 21 de noviembre de 2017, con el número 5215 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.457, folio 56, hoja M-655007, inscripción 1ª, como sociedad limitada bajo la denominación social de Goldsby Invest, S.L. Con posterioridad y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez, con fecha 12 de diciembre de 2017 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U. y ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez, con fecha 15 de octubre de 2019 el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta).

Con fecha 11 de septiembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. Con fecha 27 de septiembre de 2019, P3 Illescas La Sagra presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI.

El objeto social de la sociedad se expresa en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación: ARTÍCULO 2º.-

"Artículo 2: Objeto social. La Sociedad tendrá como objeto social:

2.1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

*2.2 La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.*

2.3 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.

2.4 La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Siendo su actividad principal el código de C.N.A.E. número 6820 "Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia"."

P3 Illescas Sky S.L.U.:

P3 Sky fue constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Illescas, Dº. Maria Luisa Lozano Segura, el día 27 de febrero de 2018, con el número 262 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.457, folio 56, hoja M-655007, inscripción 1ª, como sociedad limitada bajo la denominación social de Plataforma Central Iberum Arrendamientos, S.L. Con posterioridad y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Illescas Dª. Marta Cabello de Alba Merino, con fecha 7 de agosto de 2018 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Illescas Sky, S.L.U. y ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez, con fecha 15 de octubre de 2019 el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta).

Con fecha 11 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. Con fecha 27 de septiembre de 2019, P3 Illescas Sky presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI.

El objeto social de la sociedad se expresa en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación: ARTÍCULO 2º.-

"Artículo 2: Objeto social. La Sociedad tendrá como objeto social:

2.1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

*2.2 La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.*

2.3 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.

2.4 La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Siendo su actividad principal el código de C.N.A.E. número 6820 "Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia"."

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

A la fecha del presente Documento Informativo, no se han producido hitos relevantes desde la publicación del DIIM de diciembre 2017, salvo el hito que es objeto del presente Documento Informativo y los expuestos a continuación. En este sentido, véase el apartado 1.4 del DIIM de diciembre 2017.

A continuación, se detallan los hitos más destacables de las sociedades adquiridas por P3:

P3 Illescas Park

Razón social y nombre comercial

P3 Illescas Park fue constituida por tiempo indefinido el 3 de abril de 2017 como sociedad limitada bajo la denominación social de Cowansville Spain, S.L. en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1310 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35726, Folio 160 y hoja número M-642004, inscripción 1ª.

Acontecimientos más importantes en la historia de P3 Illescas Park:

1. Aumentos de Capital Social / Aportaciones de socios

El 9 de octubre de 2020 el socio único de P3 Illescas Park acordó la aportación de un crédito a cobrar que se declara vencido, líquido y exigible que ostentaba el socio único contra la Sociedad por un importe de 2.000.000 euros para su aplicación total a la cuenta 118: Aportaciones de socios o propietarios, del cuadro de cuentas del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (aportaciones de socios o propietarios), sin que ello constituyera contraprestación alguna ni supusiera un aumento del capital social.

2. Cambio de domicilio social

Con fecha 15 de octubre de 2019 se eleva a público el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara, 112, 1º Madrid).

3. Acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2019 la sociedad presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

4. Cambio de denominación social

Con fecha 7 de julio de 2017 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Illescas Park, S.L.U. La sociedad no dispone de nombre comercial.

5. Cambios en el Consejo de Administración

El 10 de febrero de 2020 el Socio Único de P3 Illescas Park decidió cesar a D. David Marquina Fernández en su cargo de consejero del consejo de administración y nombrar a D. Francisco Javier Mérida García como nuevo miembro del consejo de administración, por plazo indefinido, estando, por tanto, el consejo de administración formado por D. Francisco Javier Mérida García, Dña. Katie Jane Schoultz y D. Otis Lee Spencer. Las decisiones del socio único de P3 Illescas Park fueron elevadas a público ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, el 17 de febrero de 2020 con el número 642 de orden de su protocolo.

6. Historial de inversiones inmobiliarias

En virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el 28 de septiembre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. José Blanco Losada, con el número 3644 de orden de su protocolo, P3 Illescas Park adquirió el terreno sito en Illescas, donde posteriormente procedió a la construcción de la nave logística descrita bajo el activo número 15 del apartado 2.6.1 siguiente.

P3 Abrera

Razón social y nombre comercial

P3 Abrera fue constituida por tiempo indefinido el 5 de septiembre de 2014 como sociedad limitada bajo la denominación social de Badesi Investments, S.L. en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 2.185 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 32.557, folio 67, hoja M-585975, inscripción 1º.

Acontecimientos más importantes en la historia de P3 Abrera:

1. Aumentos de Capital Social / Aportaciones de socios

No ha habido aumentos de capital ni aportaciones de socios en esta sociedad.

2. Cambio de domicilio social

Con fecha 15 de octubre de 2019 se eleva a público el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara, 112, 1º Madrid).

3. Acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2019 la sociedad presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

4. Cambio de denominación social

Con fecha 22 de marzo de 2017 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Abrera Park, S.L.U. La sociedad no dispone de nombre comercial.

5. Cambios en el Consejo de Administración

El 10 de febrero de 2020 el Socio Único de P3 Abrera decidió cesar a D. David Marquina Fernández en su cargo de consejero del consejo de administración y nombrar a D. Francisco Javier Mérida García como nuevo miembro del consejo de administración, por plazo indefinido, estando, por tanto, el consejo de administración formado por D. Francisco Javier Mérida García, Dña. Katie Jane Schoultz y D. Otis Lee Spencer. Las decisiones del socio único de P3 Abrera fueron elevadas a público ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, el 17 de febrero de 2020 con el número 624 de orden de su protocolo.

6. Historial de inversiones inmobiliarias

En virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el 31 de diciembre de 2014 ante el Notario de Cataluña, D. Enrique Beltrán Ruiz, con el número 1.675 de orden de su protocolo, P3 Abrera adquirió la nave logística descrita bajo el activo número 13 del apartado 2.6.1 siguiente.

P3 Algemesí

Razón Social y nombre comercial

P3 Algemesí fue constituida por tiempo indefinido el 3 de octubre de 2017 como sociedad limitada bajo la denominación social de Starkville Invest, S.L. en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodriguez, bajo el número 4060 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.457, folio 56, hoja M-655007, inscripción 1º.

Acontecimientos más importantes en la historia de P3 Algemesí:

1. Aumentos de Capital Social / Aportaciones de socios

No ha habido aumentos de capital ni aportaciones de socios en esta sociedad.

2. Cambio de domicilio social

Con fecha 15 de octubre de 2019 se eleva a público el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara, 112, 1º Madrid).

3. Acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2019 la sociedad presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

4. Cambio de denominación social

Con fecha 9 de enero de 2018 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Algemesí Park, S.L.U. La sociedad no dispone de nombre comercial.

5. Cambios en el Consejo de Administración

El 10 de febrero de 2020 el Socio Único de P3 Algemesí decidió cesar a D. David Marquina Fernández en su cargo de consejero del consejo de administración y nombrar a D. Francisco Javier Mérida García como nuevo miembro del consejo de administración, por plazo indefinido, estando, por tanto, el consejo

de administración formado por D. Francisco Javier Mérida García, Dña. Katie Jane Schoultz y D. Otis Lee Spencer. Las decisiones del socio único de P3 Algemesí fueron elevadas a público ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, el 17 de febrero de 2020 con el número 627 de orden de su protocolo.

6. Historial de inversiones inmobiliarias

En virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el 14 de diciembre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Pablo de la Esperanza Rodríguez, con el número 1.603 de orden de su protocolo, P3 Algemesí adquirió la nave logística descrita bajo el activo número 14 del apartado 2.6.1 siguiente.

P3 La Sagra

Razón Social y nombre comercial

P3 La Sagra fue constituida por tiempo indefinido el 21 de noviembre de 2017 como sociedad limitada bajo la denominación social de Goldsby Invest, S.L. en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número5215 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.457, folio 56, hoja M-655007, inscripción 1º.

Acontecimientos más importantes en la historia de P3 La Sagra:

1. Aumentos de Capital Social / Aportaciones de socios

El 9 de octubre de 2020 el socio único de P3 La Sagra acordó la aportación de un crédito a cobrar que se declara vencido, líquido y exigible que ostentaba el socio único contra la Sociedad por un importe de 1.200.000 euros para su aplicación total a la cuenta 118: Aportaciones de socios o propietarios, del cuadro de cuentas del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (aportaciones de socios o propietarios), sin que ello constituyera contraprestación alguna ni supusiera un aumento del capital social.

El 28 de abril de 2021 el socio único de P3 La Sagra acordó la aportación de un crédito a cobrar que se declara vencido, líquido y exigible que ostentaba el socio único contra la Sociedad por un importe de 200.000 euros para su aplicación total a la cuenta 118: Aportaciones de socios o propietarios, del cuadro de cuentas del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (aportaciones de socios o propietarios), sin que ello constituyera contraprestación alguna ni supusiera un aumento del capital social.

2. Cambio de domicilio social

Con fecha 15 de octubre de 2019 se eleva a público el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara, 112, 1º Madrid).

3. Acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2019 la sociedad presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

4. Cambio de denominación social

Con fecha 12 de diciembre de 2017 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U. La sociedad no dispone de nombre comercial.

5. Cambios en el Consejo de Administración

El 10 de febrero de 2020 el Socio Único de P3 La Sagra decidió cesar a D. David Marquina Fernández en su cargo de consejero del consejo de administración y nombrar a D. Francisco Javier Mérida García como nuevo miembro del consejo de administración, por plazo indefinido, estando, por tanto, el consejo de administración formado por D. Francisco Javier Mérida García, Dña. Katie Jane Schoultz y D. Otis Lee Spencer. Las decisiones del socio único de P3 La Sagra fueron elevadas a público ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, el 17 de febrero de 2020 con el número 639 de orden de su protocolo.

6. Historial de inversiones inmobiliarias

En virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el 12 de diciembre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. José Blanco Losada, con el número 4.926 de orden de su protocolo, P3 La Sagra adquirió la parcela situada en Illescas sobre la que se han construido dos naves logísticas descritas bajo el activo número 17 del apartado 2.6.1 siguiente.

P3 Sky

Razón Social y nombre comercial

P3 Sky fue constituida por tiempo indefinido el 27 de febrero de 2018 como sociedad limitada bajo la denominación social de Plataforma Central Iberum Arrendamientos, S.L. en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Maria Luisa Lozano Segura, bajo el número 262 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 38448, folio 177, hoja M-683937, inscripción 1º.

Acontecimientos más importantes en la historia de P3 Sky:

1. Aumentos de Capital Social / Aportaciones de socios

El 7 de agosto de 2018 el socio único de P3 Sky decidió realizar una aportación a P3 Sky de un importe de 500.000 euros para su aplicación total a la cuenta 118: Aportaciones de socios o propietarios, del cuadro de cuentas del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (aportaciones de socios o propietarios), sin que ello constituyera contraprestación alguna ni supusiera un aumento del capital social.

2. Cambio de domicilio social

Con fecha 15 de octubre de 2019 se eleva a público el traslado del domicilio social de la sociedad a calle Pinar nº 7, 5ª planta, 28006 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Príncipe de Vergara, 112, 1º Madrid).

3. Acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2019 la sociedad presentó la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley de SOCIMI. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

4. Cambio de denominación social

Con fecha 7 de agosto de 2018 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de P3 Illescas Sky, S.L.U. La sociedad no dispone de nombre comercial.

5. Cambios en el Consejo de Administración

El 10 de febrero de 2020 el Socio Único de P3 Sky decidió cesar a D. David Marquina Fernández en su cargo de consejero del consejo de administración y nombrar a D. Francisco Javier Mérida García como nuevo miembro del consejo de administración, por plazo indefinido, estando, por tanto, el consejo de administración formado por D. Francisco Javier Mérida García, Dña. Katie Jane Schoultz y D. Otis Lee Spencer. Las decisiones del socio único de P3 Sky fueron elevadas a público ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, el 17 de febrero de 2020 con el número 645 de orden de su protocolo.

6. Historial de inversiones inmobiliarias

En virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el 8 de agosto de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Dña. María Luisa Lozano Segura, con el número 1.081 de orden de su protocolo, P3 Sky adquirió la parcela situada en Illescas sobre la que se ha construido una nave logística descrita bajo el activo número 16 del apartado 2.6.1 siguiente.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth

Tal y cómo se menciona en el punto 2.7. del presente Documento Informativo, uno de los principales objetivos de la Sociedad es la construcción de una cartera de activos de calidad, diversificada y con un posicionamiento diferenciado y, por lo tanto, la adquisición de los activos de las cinco sociedades supone un hito importante para la consecución de dichos objetivos estratégicos. A tal efecto, la Sociedad ha acordado realizar un aumento de capital no dinerario para acometer dichas adquisiciones.

La finalidad del aumento de capital propuesto es la adquisición de cinco sociedades que cuentan cada una de ellas con un edificio industrial destinado a usos logísticos. En este sentido, analizados los activos, el Consejo de Administración de P3 considera que la tipología de activos, los arrendatarios y las rentas de alquiler encajan perfectamente dentro de los objetivos de la Compañía y su estrategia explicada en el apartado 2.7 del DIIM de diciembre 2017.

Además, la operación instrumentada a través de una ampliación de capital no dineraria permite la racionalización de los recursos y la diversificación de los riesgos financieros.

El aumento de capital no dinerario con aportación de participaciones sociales permite la integración de las mercantiles P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U., como filiales de P3 adaptadas al régimen de sociedades íntegramente participadas por una SOCIMI de acuerdo con lo previsto en el apartado c) del artículo 2.1. de la Ley de SOCIMI, en cumplimiento de los requisitos que establece dicha Ley (ver apartado 3.1 del presente Documento Informativo donde se explican las características de la ampliación de capital).

Como consecuencia del aumento de capital de capital, el socio único de las Sociedades a Integrar (i.e. el Nuevo Accionista Mayoritario) recibe acciones de P3 en la proporción establecida en el presente Documento Informativo.

De forma inmediatamente anterior a la realización del aumento de capital, P3 es una sociedad cuyas acciones están incorporadas a negociación en el BME Growth, acogida al régimen especial de SOCIMI, regulado en la Ley de SOCIMI, que ostenta la titularidad de 12 sociedades, tenedoras cada una de ellas de un activo inmobiliario (exceptuando una de ellas que es tenedora de una explotación de placas solares). Estas sociedades fueron adquiridas el 6 de abril de 2017, sus activos tienen una superficie total de 334.643m^2 y fueron valoradas a 30 junio de 2017 a 236.960.000 euros. De este modo, la cartera de activos de P3 estaba compuesta por 11 inmuebles y una explotación de placas solares. La compañía ha publicado un valor de mercado de 290.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

Las Sociedades a Integrar**,** por su parte, son cinco sociedades mercantiles:

1. P3 Illescas Park, S.L.U., con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87802492, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 35726, Folio 160, Hoja M-642004 el 7 de abril de 2017.

2. P3 Abrera Park, S.L.U., con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B67091419, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 32557, Folio 67, Hoja M-585975 el 7 de abril de 2017.

3. P3 Algemesí Park, S.L.U., con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87931648, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36457, Folio 56, Hoja M-655007 el 20 de octubre de 2017.

4. P3 Illescas la Sagra Park, S.L.U., con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87966552, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36655, Folio 95, Hoja M-657440 el 24 de noviembre de 2017.

5. P3 Illescas Sky, S.L.U., con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B45888914, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38448, Folio 177, Hoja M-683937 el 3 de enero de 2019.

Todas las sociedades son de responsabilidad limitada unipersonal, están dedicadas a la actividad inmobiliaria de alquiler y poseen cada una de ellas un edificio industrial actualmente destinados a logistica que se encuentran situados de la siguiente forma: uno en Barcelona, otro en Valencia y tres en Illescas (Toledo). Los cinco edificios industriales están valorados a 30 de junio de 2021 en 250.818 miles de euros (ver detalle de la valoración en el apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo).

Tras la operación proyectada, la cual se describe en detalle en el "Informe formulado por el Consejo de Administración de P3", adjunto en el Anexo IV del presente Documento Informativo, P3 gestionará una cartera de activos inmobiliarios con un valor de mercado aproximado de 551.628 miles de euros a 30 de junio de 2021, y con una cifra de negocios anuales estimada de 24,5 millones de euros y una distribución geográfica y de clientes más diversificada. La incorporación de las Sociedades a Integrar supone para P3 un incremento de sus activos brutos de un 83 %, y un incremento de la deuda con los accionistas P3 Spain II S.r.o. y P3 Spain a.s. de 152 millones de euros.

Por su parte, el socio único de las Sociedades a Integrar pasará a formar parte de un vehículo que negocia en un sistema multilateral de negociación y así cumpliría con el requisito de las SOCIMI.

Como hemos comentado anteriormente, el socio único de las Sociedades a Integrar con anterioridad a la ampliación de capital es P3 Spain a.s., sociedad de nacionalidad checa, con domicilio en Na Florenci 2116/15, Nové Mesto, 110 00 Praha 1, Praga, inscrita en el Registro de Sociedades mantenido por las Cortes de Praga bajo el número B21542 y provista de N.I.F. número N0611444A, en vigor, titular del 100% de las participaciones que integran la aportación no dineraria descrita en el apartado anterior, la cual ha suscrito 7.266.979 Nuevas Acciones, de igual valor nominal que las actuales, esto es 1 euro, con los mismos derechos que las actualmente existentes, por su valor nominal conjunto de 7.266.979 euros, más una prima de emisión de 76.041.401,69 euros.

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.

No se ha producido ningún cambio relevante en la Sociedad, en cuanto a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera, respecto a lo indicado en el apartado 1.6 del DIIM de diciembre 2017.

Los únicos cambios producidos en la Sociedad son los intrínsecamente relacionados con la adquisición de las cinco Sociedades a Integrar que se tratan a continuación y a lo largo del presente documento.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión 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.).

Tal y cómo se menciona en el DIIM de diciembre de 2017, P3 era propietario de 12 sociedades, siendo cada una de ellas de un activo inmobiliario (exceptuando P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U. tenedora de una explotación de placas solares). Estas sociedades fueron adquiridas el 6 de abril de 2017, y tienen una superficie total de 334.643m^2.

A continuación, mostramos el listado de los inmuebles con la información actualizada a 30 de junio de 2021:

Descripción individual de los inmuebles actualmente en cartera:

Activo número 1: P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.



La propiedad se corresponde con un edificio industrial destinado actualmente a usos logísticos con una superficie total de 80.037 m^2 que se distribuye como sigue: tres módulos logísticos con una superficie total de 25.876 m^2 en planta baja en cada módulo; un apeadero ferroviario propio con una superficie de 710 m^2; y un edificio anexo de oficinas de dos plantas con una superficie de 848 m^2 por planta. Cabe destacar que cuenta con una altura libre de 10m, aproximadamente, así como 60 muelles de carga motorizados y 10 puntos adicionales de carga, y una sala aislada de baterías para cargas con puente grúa de 3,2 toneladas. La nave está acondicionada con un sistema antiincendios.

Adicionalmente al parking de turismos, hay 61 plazas para camiones. En términos generales, se puede decir que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación. La propiedad está alquilada a un único inquilino, BSH Electrodomésticos España, S.A., cuyo contrato vence en 2025.

Sub-SOCIMI / Propietario	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.
Dirección	Calle Manfredonia, 6 (Zaragoza)
Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m²)	80.037
Plazas de Aparcamiento	138
Superficie Parcela (m²)	124.080
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 2: P3 Villanueva Park, S.L.U.

La propiedad se corresponde con un edificio industrial destinado actualmente a usos logísticos con una superficie total de 47.967m^2 que se distribuye como sigue: almacén logístico con una superficie de 39.299m^2 en planta baja y 6.466m^2 en entreplanta; y un edificio anexo de oficinas de tres plantas con una superficie de 734m^2 por planta.



Cabe destacar que cuenta con una altura libre de 11,8m, aproximadamente, así como 33 muelles de carga motorizados y 6 puntos adicionales de carga o acceso para furgonetas. La nave está acondicionada con un sistema antiincendios y dispone además de un doble ascensor que comunica la planta baja y entreplanta de la nave. En términos generales, se puede decir que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación. Actualmente, la nave se encuentra arrendada a Arc Distribución Arte para el Hogar Ibérica y parcialmente subarrendada a Soluciones Integrales y Estructurales, S.L. El contrato vence en 2027.

Sub-SOCIMI / Propietario	P3 Villanueva Park, S.L.U.
Dirección	Sc Apai, 1, Villanueva de Gállego (Zaragoza)
Año Construcción	2008
Superficie Alquilable (m²)	47.967
Plazas de Aparcamiento	216
Superficie Parcela (m²)	67.000
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 3: P3 San Marcos Park, S.L.U.



La propiedad consta de dos medianas logísticas situadas junto a la salida 13 de la autopista A-4, en el polígono industrial Los Ángeles en Getafe, a 15 kilómetros de distancia del centro de Madrid. La primera nave, denominada C.L.I., es una instalación de *cross-docking*, mientras que la segunda, denominada S.I.L., es un almacén logístico con oficinas. El C.L.I. y el S.I.L. se construyeron sobre una parcela de 54.847m² en 1999. Las medianas tienen una superficie de 15.187 m² para el C.L.I. y 15.730 m² para el S.I.L.

Ambas propiedades están actualmente ocupadas por un solo inquilino, Seur, cuyo actual contrato vence el 31 de enero de 2024 con una opción de terminación anticipada el 1 de febrero de 2023. El C.L.I. se distribuye casi por completo en planta baja, con una altura libre de 12 m aproximadamente. En el interior, la nave cuenta con una instalación para la clasificación y entrega de paquetería, y dispone de 82 muelles de carga disponibles en tres lados de la nave. La parte delantera no tiene muelles de carga, y cuenta con dos plantas con uso de oficinas, vestuarios, equipos y salas técnicas. El S.I.L. cuenta con un almacén con altura libre aproximada de 11 metros y un módulo de oficinas de tres plantas en la parte delantera del edificio con vestuarios, equipos, salas técnicas, etc. Este activo cuenta con 4 muelles de carga.

Sub-SOCIMI / Propietario	P3 San Marcos Park, S.L.U.
Dirección	C/Torneros, 1, Getafe (Madrid)
Año Construcción	1999/2000
Superficie Alquilable (m²)	30.918
Plazas de Aparcamiento	100
Superficie Parcela (m²)	54.847
Alquilado	Si
Grado de ocupación	89%

Activo número 4: P3 Loeches Park, S.L.U.

La propiedad es una nave industrial ubicada en el municipio de Loeches, en la provincia de Madrid, en el Polígono Industrial Gestesa, una zona industrial secundaria a unos 30 km al sur de la ciudad de Madrid entre las vías de acceso A-2 y A-3 (aunque se considera que Loeches está incluido en el eje de la A-2, conocido como “Corredor de Henares”).



La nave se encuentra arrendada a la compañía Saargummi, dedicada a la fabricación y tratamiento de piezas de caucho para el sector de la automoción, por lo que la nave está adaptada para ese uso particular. Tiene una superficie total de 17.392 m² (tras una reciente ampliación de 3.850 m², y demolición de parte de la nave existente), entre la que se distribuyen sus áreas técnicas en un módulo exterior separado, un edificio anexo de oficinas de dos plantas de altura, y otra zona para personal, donde encontramos aseos, comedor, zonas de formación y laboratorios.

Saargummi firmó una adenda al contrato que había suscrito, prorrogando su vigencia hasta julio de 2029.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Loeches Park, S.L.U.
Dirección	C/Hierro,1, Loeches (Madrid)
Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m²)	17.392
Plazas de Aparcamiento	150
Superficie Parcela (m²)	28.148
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 5: P3 Bilbao Park, S.L.U.



La propiedad se corresponde con un edificio industrial destinado actualmente a usos logísticos con una superficie total de 13.987 m^2 que se distribuye como sigue: 11.531,55m^2 de almacén logístico diáfano en planta baja; 223 m^2 de vestuarios y aseos en planta semisótano; 83 m^2 de accesos interiores; 223 m^2 de comedor y servicios en planta primera; y 1.924 m^2 de oficinas en segunda planta. Cabe destacar que cuenta con una altura superior a 10 m, así como 14 muelles de carga motorizados y 4 portones manuales, y una sala aislada de baterías para cargas.

La nave está acondicionada con un sistema antiincendios. En términos generales, se puede decir que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación. Está alquilada a Kalamazoo que tiene la duración del contrato hasta 2028.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Bilbao Park, S.L.U.
Dirección	Lugar Barrio Guturribai 1, Galdakao (Bilbao)
Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m²)	13.987
Plazas de Aparcamiento	n.a.
Superficie Parcela (m²)	17.105
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 6: P3 Quer Park, S.L.U.



El activo es una nave logística situada en Quer, cercana a las autovías A-2 y R-2, en el eje logístico denominado "Corredor de Henares", uno de los más importantes del país.

La propiedad tiene una superficie total de 43.475 m², tras las diversas ampliaciones realizadas en 2016, 2019 y 2020, de los cuales 22.693 m² corresponden a la parte de almacén logístico, 15.689 m² al almacenamiento en frío, 1.914 m² a la sala de baterías y los 3.179 m² restantes a la parte destinada a oficinas, distribuida en dos alturas. La nave está dotada de 61 muelles de carga.

El inquilino actual de la nave es la compañía logística americana Conway, parte del grupo alemán Lekkerland, distribuidor de confitería al por mayor. La compañía tiene contrato hasta 2038 con opción anticipada de salida en 2030.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Quer Park, S.L.U.
Dirección	Calle Vega del Badiel 2, Quer (Guadalajara)
Año Construcción	2003
Superficie Alquilable (m²)	43.475
Plazas de Aparcamiento	n.a.
Superficie Parcela (m²)	89.750
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 7: P3 Massalaves Park, S.L.U.

La propiedad es una nave logística ubicada en el municipio de Masalavés, en la provincia de Valencia. Concretamente, la nave está localizada en un área comercial secundaria a unos 35 km al sur de la ciudad de Valencia. La nave tiene una superficie total construida de 16.317 m², distribuidos en 15.666 m² de zona de nave y un bloque de oficinas de 651m² (en planta baja y planta primera).



La nave está en buen estado de conservación. La zona de trabajo es un espacio totalmente diáfano distribuido en dos áreas claramente diferenciadas que están comunicadas entre sí (zona de sucio y zona de limpio).

La superficie de las oficinas está distribuida en dos plantas: la planta baja tiene 325 m² y está dividida en varias dependencias como la zona de administración, área de gestión, sala de juntas, cocina, sala de formación y varios despachos. Por otro lado, la planta primera es totalmente diáfana y está en bruto, actualmente está utilizada como archivo y tiene una superficie construida de 325 m². La nave está construida sobre una parcela de 24.645m² totalmente vallada con la entrada principal a las oficinas y los muelles de carga (24 en total) en la fachada principal. La propiedad dispone de amplio patio de maniobra y una zona de aparcamiento para empleados y visitantes de unas 70 plazas.

Actualmente la nave está ocupada por Europool, empresa dedicada a la distribución y limpieza de recipientes de plástico para alimentos. La duración del contrato es hasta 31 de julio de 2022.

Propietario	P3 Massalaves Park, S.L.U.
Dirección	Carrer de la Veritat, 29, Masalavés (Valencia)
Año Construcción	2009
Superficie Alquilable (m²)	16.318
Plazas de Aparcamiento	73
Superficie Parcela (m²)	24.825
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 8: P3 Seseña Park, S.L.U.

El activo objeto de valoración es una nave logística ubicada en el municipio de Seseña, en el eje logístico e industrial de la carretera de Andalucía (A-4), uno de los más importantes del país.



La nave tiene una superficie total de 30.422 m², que se divide en 29.648 m² de espacio logístico en planta baja, y 774 m² de oficinas en el mismo nivel; sobre una parcela de 71.851 m², por lo que la propiedad goza de amplia zona de maniobra. La nave está dotada con 20 muelles de carga.

El actual inquilino de la propiedad es la compañía de paquetería DHL, que ocupa la nave desde febrero de 2017, y tiene obligado cumplimiento hasta febrero de 2022, siendo el vencimiento del contrato en febrero de 2028.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Seseña Park, S.L.U.
Dirección	Er Extrarradio 52 (Toledo)
Año Construcción	2000
Superficie Alquilable (m²)	30.422
Plazas de Aparcamiento	n.a.
Superficie Parcela (m²)	71.851
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 9: P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.

La propiedad es una nave logística *cross-dock* ubicada en el municipio de Getafe, concretamente en el polígono industrial "Los Olivos", una de las mejores zonas industriales y logísticas dentro de la A-4. La nave tiene una superficie total construida de 7.729 m². El módulo de nave/almacén, tiene una superficie aproximada de 7.029 m² y el segundo módulo, con una superficie aproximada de 350 m², que se destina a oficinas, salas técnicas, aseos y vestuarios masculinos y femeninos.



La nave se encuentra en buen estado de conservación y la zona de trabajo es un espacio totalmente diáfano. La superficie de las oficinas está distribuida en dos plantas, con muy buenas calidades y en buen estado de conservación. Posee aire acondicionado individualizado para cada uno de los distintos módulos (sala de reuniones, despachos y zonas comunes). La nave está construida sobre una parcela de 18.836 m², totalmente vallada, con la entrada principal orientada a las oficinas; los muelles de carga (36 en total) se distribuyen en las

fachadas laterales. La propiedad dispone de amplio patio de maniobra con una zona de aparcamiento para visitas (aproximadamente 10 plazas).

Actualmente la nave está ocupada por TXT, empresa dedicada a la distribución y logística de diferentes mercancías. El contrato con el actual inquilino permanecerá vigente hasta noviembre de 2027 y tienen obligado cumplimiento hasta el año 2023.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.
Dirección	Av. Lealtad, 4, Getafe (Madrid)
Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m²)	7.729
Plazas de Aparcamiento	20
Superficie Parcela (m²)	18.836
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 10: P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.

El activo se encuentra en la periferia de Toledo, en la zona industrial de Santa María de Benquerencia, situada a 10 km. del centro de Toledo. Es accesible a través de la autopista A-42 (Madrid-Toledo) y la N-400 (Toledo-Cuenca). El activo no es visible desde la N-400, ya que se sitúa en la parte trasera del polígono industrial. Sin embargo, cuenta con buen acceso desde la N-400.



El activo cuenta con una nave logística y un pequeño módulo de oficinas que suman una superficie total de 31.896m². Actualmente todo el espacio está ocupado por Schweppes. El contrato está vigente hasta 2029, con obligado cumplimiento hasta 2026. El almacén se encuentra en buen estado de conservación, llevándose a cabo varios controles cada año (e.g., reparaciones generales dos veces por año, una revisión de la cubierta dos veces por año, puertas de carga una vez al año, etc.) y cuenta con un total de 59 muelles de carga distribuidos a lo largo de una única fachada. Fue construido en el año 2009 y adquirido por el actual propietario en abril de 2015.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.
Dirección	Av. Del Rio Ventalomar. 3, (Toledo)
Año Construcción	2009
Superficie Alquilable (m²)	31.896
Plazas de Aparcamiento	n.a.
Superficie Parcela (m²)	50.277
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 11: P3 CLA Park, S.L.U.

La propiedad es una nave industrial ubicada en Getafe, en el Centro Logístico de Abastecimiento (CLA), a unos 20 km de la ciudad de Madrid. Este complejo industrial está compuesto por dos edificaciones denominadas Edificio I FASE I y Edificio II FASE II con una superficie total del complejo de 14.502 m^2.



El primero de los edificios está totalmente destinado a oficinas y zonas de recreo y descanso para los transportistas. El segundo de los edificios, destinado a la zona de almacenaje, cuenta con un módulo central climatizado a 2-10ºC y dos módulos de almacenamiento de congelados. La nave está en buen estado de conservación, aunque cuenta con un área de maniobras desgastada debido al paso continuo de camiones pesados. La nave está construida sobre una parcela de 22.237 m² totalmente vallada.

Actualmente la nave está ocupada por Montfrisa, empresa dedicada al almacenamiento en frío. El contrato de arrendamiento finaliza en 2032.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 CLA Park, S.L.U.
Dirección	C/Rio Guadiato,5, Getafe (Madrid)
Año Construcción	2000
Superficie Alquilable (m²)	14.502
Plazas de Aparcamiento	n.a
Superficie Parcela (m²)	22.237
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

Activo número 12: P3 Villanueva Park Solar Electric., S.L.U.



La propiedad se corresponde con una instalación de energía fotovoltaica a base de paneles solares montados sobre la cubierta de una nave situada en el Polígono Industrial de San Miguel, en la calle denominada, Sc Apai nº 1, en Villanueva de Gállego (Zaragoza), propiedad de la sociedad P3 Villanueva Park, S.L.U. Los paneles solares son módulos que usan la energía que proviene de la radiación solar. Su efectividad es mayor cuanto mayores son los cristales, pero también su peso, grosor y coste. La energía solar fotovoltaica utiliza un semiconductor denominado silicio como base. El semiconductor recibe la energía contenida en la luz y la transforma en electricidad. El campo de generación está formado por 192 paneles flexibles de silicio amorfo de 544 Wp, una potencia nominal de 91,2 kW y una producción anual estimada de 135.899 kWh/año, así como un sistema de acondicionamiento de potencia de 24 inversores monofásicos de 3,8 kW y un centro de transformación.

La conexión y medida está efectuada a la red de Endesa Distribución. La duración mínima del contrato firmado en 2008 se estableció en 5 años con prórrogas anuales con un preaviso mínimo de 3 meses.

El acceso a la propiedad se realiza a través de la entreplanta de una nave industrial destinada actualmente a usos logísticos con una superficie total de 47.967 m^2 sobre una parcela de 67.000 m^2 de suelo.
La medición de la energía se realiza mediante un contador situado a la tensión de 400 voltios, incluyendo un modem para la lectura a distancia.

Propietario	P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.
Dirección	Sc Apai, 1, Villanueva de Gállego (Zaragoza)
Año Construcción	2008
Superficie (m^2)	67.000
Número placas solares	192

La gestión de los activos sigue estando bajo los mismos proveedores y en los mismos términos que los descritos en el apartado 1.6.1 del DIIM publicado en diciembre de 2017.

A 30 de junio de 2021, las Sociedades a Integrar están compuestas por 5 edificios industriales con fines logísticos cuyas principales características se detallan a continuación:

Sociedad	Ubicación	Superficie alquiler (m^2)	Ratio ocupación	Valoración (€)
P3 Abrera Park S.L.U.	Barcelona	20.446,00	100%	16.631.000
P3 Algemesí Park S.L.U.	Valencia	12.917,36	100%	13.530.000
P3 Illescas Park S.L.U.	Toledo	117.590,48	100%	149.407.000
P3 Illescas Sky S.L.U.	Toledo	31.735,00	100%	36.350.000
P3 Illescas La Sagra Park S.L.U.	Toledo	46.973,41	23%	34.900.000
Total		**229.662,25**		**250.818.000**

Los activos inmobiliarios de cada una de las sociedades han sido valorados individualmente por CBRE Tasación (ver detalle de valoración en el apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo). Dicho informe ha sido incluido como Anexo XV al presente Documento Informativo.

A continuación, realizamos una descripción de cada uno de los inmuebles:

Activo número 13: P3 Abrera Park S.L.U.



El inmueble es un edificio industrial actualmente destinado a la logística, con una superficie total de 20.446,00 m2 distribuidos de la siguiente manera: Un módulo con una superficie total de 20.025,53 m2 en la planta baja. Dividido entre la planta baja y la primera planta se encuentran las oficinas con una superficie total de 420,47 m2. Tiene una altura libre de aproximadamente 10,8 m, así como 9 muelles de carga motorizados y 15 muelles de carga adicionales para vehículos. La estructura es metálica, la capacidad de la losa de carga es de 5 T/m2 y el almacén está equipado con un sistema de protección contra incendios.
La parcela tiene dos accesos principales, uno de ellos está dotado de la caseta de vigilancia para controlar la entrada de camiones.

El inmueble está arrendado a un único inquilino, Logística Operativa Guiral S.L, cuyo contrato finaliza en diciembre de 2021.

El inmueble se encuentra en Abrera, un municipio de la comarca del Baix Llobregat en Cataluña, España. Se encuentra a unos 30 km al noroeste de Barcelona. El almacén tiene acceso directo a las autopistas NII / A2 y una excelente conexión con la Autopista del Mediterráneo AP-7 que conecta el almacén con el resto de Europa, Barcelona, el Puerto y el Aeropuerto del Prat.

Sub-SOCIMI / Propietario	P3 Abrera Park, S.L.U.
Dirección	Av. de l'Energia, 17, 08630 Barcelona, Spain.
Año de construcción	2001
Superficie alquilable (m2)	20.446,00
Plazas de aparcamiento	74
Superficie parcela (m2)	45.181
Alquilado	Si
Porcentaje de ocupación	100%

Activo número 14: P3 Algemesí Park S.L.U.



El inmueble es un edificio industrial actualmente destinado a la logística, con una superficie total de 12.917,36 m2 distribuidos de la siguiente manera: Un módulo con una superficie total de 5.721,49 m2 en la planta baja y las oficinas, con una superficie total de 545,55 m2. Estas áreas pertenecen al edificio original construido en 2009. En 2019 se construyó una ampliación con una superficie total de 6.650,32 m2.

Tiene una altura libre de aproximadamente 13,7 m, así como 15 muelles de carga motorizados. La estructura es metálica y el almacén está equipado con un sistema de protección contra incendios. El almacén se ha construido como un almacén frigorífico.

El inmueble está arrendado a un único inquilino, Montfrisa S.A, cuyo contrato finaliza en diciembre de 2039, teniendo la primera opción de ruptura en 2034.

La propiedad se encuentra en Algemesí, Valencia, situada en el centro de la costa este de España, es una ubicación establecida para la actividad industrial y de fácil acceso a otras ciudades de todo el país.

Propietario	P3 Algemesí Park, S.L.U.
Dirección	Carrer Carnissers 7, 46680, Valencia, Spain.
Año de construcción	2001-2019
Superficie alquilable (m2)	12.917,36
Plazas de aparcamiento	20
Superficie parcela (m2)	20.006
Alquilado	Si
Porcentaje de ocupación	100%

Activo número 15: P3 Illescas Park S.L.U.

El inmueble es un edificio industrial destinado actualmente al comercio electrónico, con una superficie total de 117.590,48 m2 distribuidos de la siguiente manera: Un módulo con una superficie total de 110.711,19 m2 en la planta baja y las oficinas, con una superficie total de 6.879,29 m2.



Tiene una altura libre de aproximadamente 12,16 m, así como 91 muelles de carga motorizados. La estructura es de hormigón armado, capacidad de carga de losa de 6 T/m², está equipada con sistema de protección contra incendios, instalación de LED y la nave cuenta con el certificado de sostenibilidad Breeam.

El inmueble está arrendado a un único inquilino, Amazon Spain Fulfillment SL, cuyo contrato finaliza en diciembre de 2033.

El inmueble se encuentra en Illescas, Toledo. Tiene fácil acceso a las autopistas A2 y A4, que son los principales corredores logísticos de la zona.

Sub-SOCIMI / Propietario	P3 Illescas Park, S.L.U.
Dirección	Av. Logística, 13, 45200 Illescas, Toledo.
Año de construcción	2018
Superficie alquilable (m2)	117.590,48
Plazas de aparcamiento	140 para camiones y 591 para coches
Superficie parcela (m2)	241.210
Alquilado	Si
Porcentaje de ocupación	100%

Activo número 16: P3 Illescas Sky S.L.U.



El inmueble es un edificio industrial destinado actualmente a la logística y al almacenamiento de productos de aviación, con una superficie total de 31.735,00 m2 distribuidos de la siguiente manera: Tres módulos con una superficie total de 30.765,00 m2 en la planta baja y las oficinas, con una superficie total de 970 m2.

Tiene una altura libre de aproximadamente 11 m, así como 34 muelles de carga motorizados. La estructura es de hormigón armado, está equipada con un sistema de protección contra incendios, instalación LED y el almacén cuenta con el certificado de sostenibilidad Breeam.

El inmueble está arrendado a dos inquilinos diferentes, pero bajo el mismo contrato de arrendamiento, Airbus Defence And Space, S.A.U. y Airbus Operation, S.L., cuyo contrato finaliza en 2038, con opciones de ruptura previas en 2029, 2032 y 2035.

La propiedad se encuentra en Illescas, Toledo. El Parque tiene fácil acceso a las autopistas A2 y A4, que son los principales corredores logísticos de la zona.

Propietario	P3 Illescas Sky, S.L.U.
Dirección	Av. Logística, 1405 (P), 45200 Illescas, Toledo.
Año de construcción	2019
Superficie alquilable (m2)	31.735,00
Plazas de aparcamiento	164
Superficie parcela (m2)	55.759
Alquilado	Si
Porcentaje de ocupación	100%

Activo número 17: P3 Illescas La Sagra Park S.L.U.

La propiedad cuenta con 2 naves industriales. Una de ellas se utiliza actualmente para fines logísticos y de comercio electrónico y la otra está vacía.



Nave 1: actualmente vacía.

- Total area: 36,003 m2.
- Nave area: 35,000 m2.
- Oficinas area: 1,003 m2.

Nave 2: Actualmente alquilada.

- Total area: 10,970 m2.
- Nave area: 10.287,06 m2.
- Oficinas area: 702,63 m2.

Tiene una altura libre de aproximadamente 11,50 m, así como 78 muelles de carga motorizados. La estructura es de hormigón armado, capacidad de carga de losa de 5 T/m², está equipada con un sistema de protección contra incendios, instalación de LED y la nave tiene el certificado de sostenibilidad Breeam.

La nave 2 está arrendada a un único inquilino, Correos Express Paquetería Urgente, S.A., S.M.E, cuyo contrato finaliza en diciembre de 2030.

El inmueble se encuentra en Illescas, Toledo. Tiene fácil acceso a las autopistas A2 y A4, que son los principales corredores logísticos de la zona.

Propietario	P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U.
Dirección	Av. De la Hontalba 6(A), 45200 Illescas, Toledo.
Año de construcción	2020
Superficie alquilable (m2)	46.973,41
Plazas de aparcamiento	223
Superficie parcela (m2)	81.348
Alquilado	Parcialmente
Porcentaje de ocupación	23%

Gestión de los activos que se incorporan a la cartera:

Para la gestión de los activos que se incorporan a la cartera existen dos figuras:

- Property Manager: Es el responsable de realizar las actividades diarias relacionadas con los activos inmobiliarios. Sus responsabilidades incluyen la gestión de las relaciones con los inquilinos, supervisión de la recaudación de los pagos de alquiler, el mantenimiento de las propiedades y supervisión del pago de los gastos asociados a la propiedad (servicios públicos, costes de mantenimiento, impuestos de la propiedad, etc.). El Property Manager elabora informes mensuales sobre la situación de cada activo (ingresos, gastos, impagados, etc.) e informes trimestrales en referencia a los presupuestos, rotación de inquilinos, seguros, etc.

Para la realización de estos servicios se ha contratado a CBRE Real Estate, S.A. ("CBRE R.E."). Los honorarios acordados son un 0,85% anual de las rentas facturadas para las sociedades P3 Algemesí, P3 la Sagra y P3 Abrera, un 0,55% anual para P3 Illescas y unos honorarios fijos mínimos anuales de 18.000 euros para P3 Sky. Para los espacios sin alquilar los honorarios son 0,35 €/m2 /anual, excepto para P3 Illescas, donde aplican unos honorarios mínimos de 30.000 euros anuales, para P3 la Sagra, donde el mínimo es de 16.500 euros y 7.770 euros de honorarios mínimos anuales para P3 Abrera. Además, habrá honorarios por renegociaciones de renovaciones de alquileres con éxito, un 5% de los ahorros conseguidos respecto a los costes presupuestados, por la asistencia a diferentes reuniones, etc. P3 podrá finalizar el contrato sin ningún tipo de penalización en cualquier momento. A continuación, resumimos el detalle en la siguiente tabla:

Sociedad	% rentas facturadas	Espacios sin alquilar/honorarios mínimos
P3	0,85%	0,35 €/m^2/año
P3 Illescas Park	0,55%	30.000 euros
P3 Abrera	0,85%	7.770 euros
P3 Algemesí	0,85%	0,35 €/m^2/año
P3 La Sagra	0,85%	16.500 euros
P3 Sky	18.000 euros	

- Asset Manager: Se involucran en la gestión estratégica de la cartera de activos inmobiliarios y supervisan la información proporcionada por el Property Manager. Es el responsable de incrementar el valor de los activos de P3 asesorándoles sobre las diferentes opciones que existen para maximizar los ingresos y administrar los gastos de una manera más eficaz, incluyendo recomendaciones sobre el Capex a invertir en cada inmueble para que éstos incrementen su valor, la idoneidad de los inquilinos y sobre qué opciones de financiación y refinanciación son las más adecuadas en cada momento. Para la realización de dicho servicio se ha contratado a P3 Logistic Parks Iberia SL (empresa propiedad al 100% de P3 Group S.à.r.l.). Los honorarios acordados ascienden al 0,56% de la valoración de los inmuebles, lo que supone un importe anual de 1.414.765 € facturados en 2020 por la cartera actual de activos. P3 podrá finalizar el contrato sin ningún tipo de penalización en cualquier momento.

Periodo de amortización:

El periodo de amortización de todas las inversiones inmobiliarias de P3 es de entre 20 y 50 años.

Tasa de ocupación:

El ratio de ocupación de los inmuebles de las 12 sociedades a 30 de junio de 2021 es del 93%. Toda la cartera de activos de la Sociedad está destinada al alquiler. La Sociedad a 30 de junio de 2021 tenía un ratio de endeudamiento LTV del 63%.

Políticas de seguro:

La política a nivel global del grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos todos los elementos de sus inversiones inmobiliarias. A fecha del presente documento, el órgano de administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente. En ese sentido el grupo, mantiene un contrato de cobertura global con la entidad Lockton, que tiene una vigencia hasta el 30 de septiembre de 2021 y que, como parte de las potenciales incidencias cubiertas, se incluyen los riesgos asociados a cualquier pérdida asociada a la destrucción o daños (fuego, rayo, explosión, terremotos, disturbios civiles, daños maliciosos, tormenta, inundación, escapes de agua, impacto, robo, hundimiento, corrimiento de tierra, terrorismo, entre otros) así como la responsabilidad asociada a los propietarios del activo. Se están renegociando nuevas pólizas que entrarán en vigor el 1 de octubre de 2021.

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

Cuando uno de los inmuebles propiedad del Grupo es arrendado a un nuevo inquilino, con carácter general, el inquilino anterior, antes de finalizar su arrendamiento debe dejar el inmueble en las condiciones originales. Adicionalmente, el inquilino nuevo asumirá los gastos derivados de adaptar el inmueble a sus intereses. Adicionalmente, el Grupo tiene una provisión de gastos asociados a la renovación y mantenimiento de los inmuebles que incluye la sustitución de elementos en el momento de rotación de inquilinos (*Lease-up Capex*). No se incurre en otros gastos significativos derivados de la puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario aparte de los derivados de la firma de nuevos contratos de arrendamiento cuyo coste es aproximadamente el 15% de la renta bruta del primer año, correspondiente a la entidad comercializadora del activo.

A los efectos de este Documentos Informativo, "**Grupo**" significa todas aquellas sociedades cuya sociedad dominante es la Sociedad.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 3 de abril de 2017, la Sociedad solicitó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI, la obligación de 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.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las 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 aplicable en este momento.

El presente apartado no pretende 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 tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable 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.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, el "**IS**") el régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.5 del DIIM de diciembre 2017 se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

(a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del impuesto de sociedades del 0%.

(b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante "**LIS**"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25% en el ejercicio 2016 y siguientes) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

(c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

(d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

(e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

(f) 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, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

(g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen 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 en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

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

    (ii) En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén quelos accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria

para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

(h) El régimen fiscal especial 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.

(i) A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidasal régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamenteexistentes.

(i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.

(j) A su vez, de llevarse a cabo la comunicación formal de aplicación del régimen SOCIMI dentro del plazo establecido para ello, la sociedad tributará por el régimen general del IS, aplicando en su caso el tipo general del 25% (para los ejercicios fiscales iniciados en el momento de la opción y en adelante).

(k) Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, ha modificado la Ley de SOCIMI estableciendo un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios del ejercicio que no hayan sido objeto de distribución. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas, debiendo ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Dicho gravamen especial, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, resultará de aplicación exclusivamente respecto de la parte de las rentas de la SOCIMI que:

(i) No hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades sino conforme al tipo del 0% del régimen fiscal especial SOCIMI; y

(ii) No estén sujetas al período de tres años de reinversión previsto para las rentas procedentes de la transmisión de inmuebles o participaciones en las entidades previstas en el apartado c) del artículo 2.1. de la Ley de SOCIMI que hayan cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante "**ITP-AJD**")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las 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 (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante "**LIRPF**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo 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 enla base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2021 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros), 23% (hasta 200.000 euros) y 26% (200.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, 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**") con establecimiento permanente (en adelante "**EP**").

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% en el ejercicio 2021), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importeíntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la formaprevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de losque se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

(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 (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 tipode gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2021).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometido 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.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto 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) o en virtud de unConvenio para evitar la Doble Imposición (en adelante "**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) <u>Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de la SOCIMI</u>

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de 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 (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. Las ganancias patrimoniales derivadasde la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las 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 el ejercicio 2016 en adelante, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las 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 las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(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 fiscalespecial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin 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% en el ejercicio 2021).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las 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 y obtenidas por inversores que sean residentesen un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

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 elpaís de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio ("**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 suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre lacuota del impuesto.

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

A este respecto, con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, se deroga el apartado segundo del artículo único del Real Decreto-Ley 13/2021, de 16 de septiembre, por el que se restablecía el Impuesto sobre el Patrimonio con carácter temporal, quedando este en vigor con duración indefinida y no siendo de aplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2021 en adelante, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respectocon sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicablesa esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

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

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

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

En relación a la política de inversión y de reposición de activos no se han producido cambios respecto a lo indicado en el apartado 1.6.4 del DIIM de diciembre 2017.

La principal actividad inversora del Grupo es la adquisición y promoción (directa o indirecta), de activos inmobiliarios logísticos de alta gama en España. La Sociedad tiene previsto realizar nuevas inversiones en activos llave en mano y/o aquellos activos que cumplan con los requisitos de la estrategia de crecimiento de la Compañía. La estrategia de negocio del Grupo se basa en tres pilares estratégicos:

- Activos inmobiliarios logísticos, dedicados principalmente a la distribución y al almacenaje de mercancías.
- Zonas geográficas: Principales ubicaciones logísticas a lo largo del corredor mediterráneo (Barcelona-Valencia-Málaga) y el corredor central (Barcelona-Zaragoza-Madrid-Castilla-La Mancha), aunque también podría considerar otras zonas de actividad logística.
- Inversiones a largo plazo, que permitan la obtención de ingresos consistentes en el tiempo.

P3 contempla la realización de reformas o adaptaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de los inmuebles que tiene actualmente en el portfolio. Sin embargo, cabe destacar que P3 no se plantea, en principio, la venta de ninguno de sus inmuebles, al tratarse de una empresa con una estrategia de ser propietario a largo plazo, garantizando así la rentabilidad para los accionistas.

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

Como contraprestación por la aportación, P3 ha llevado a cabo un aumento de capital por importe nominal de 7.266.979 euros, mediante la emisión de igual número de nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de aproximadamente 10,46 euros por acción, equivalente a una prima de emisión de 76.041.401,69 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, la ampliación de capital se realizará por un importe total de 83.308.380,69 euros.

A los efectos de confirmar que la aportación prevista tiene un valor de al menos esa cantidad, Grant Thornton, S.L.P., en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, ha emitido el correspondiente informe de valoración de la aportación no dineraria del presente aumento de capital, en fecha 26 de agosto de 2021 Dicho informe ha sido incluido como Anexo III al presente Documento Informativo.

A los efectos de determinar el valor de las participaciones de las sociedades aportadas, se ha empleado el método de valoración de activos o patrimonio neto corregido consistente en valorar los activos de una sociedad estimados a una fecha determinada y restar a los mismos todas las cargas de los activos, así como las demás deudas, gastos estimados y obligaciones que pueda tener dicha sociedad con terceros. Se ha considerado dicho método como el más adecuado para estimar el valor razonable de dichas sociedades al ser tenedoras de activos inmobiliarios que generan rentas derivadas de los alquileres. A continuación, desglosamos el importe por sociedad:

Sociedad	Euros
P3 Illescas Park	53.232.619,62
P3 Abrera	10.316.808,91
P3 Algemesí	1.005.079,31
P3 La Sagra	9.235.924,50
P3 SKY	9.517.948,35
Total	**83.308.380,69**

Adicionalmente, los activos inmobiliarios de cada una de las sociedades han sido valorados individualmente por la sociedad independiente CBRE Tasación en su informe del 22 de septiembre de 2021]. Dicho informe ha sido incluido como Anexo XV al presente Documento Informativo. Para dichas valoraciones se ha utilizado estimaciones futuras de ingresos y gastos relativos a cada inmueble, tomando en consideración las expectativas de mercado e hipótesis como son los precios de alquiler, grado de ocupación, costes de gestión, etc. Para evaluar el impacto de los costes de estructura de las sociedades se ha considerado el método de descuento de flujos de caja. CBRE Tasación ha estimado que bajo metodología "RICS Valuation Standards" los 5 edificios industriales de las 5 Sociedades a Integrar a 30 de junio de 2021 tienen un valor de mercado en su conjunto de 250.818.000 euros. A continuación, detallamos por sociedad:

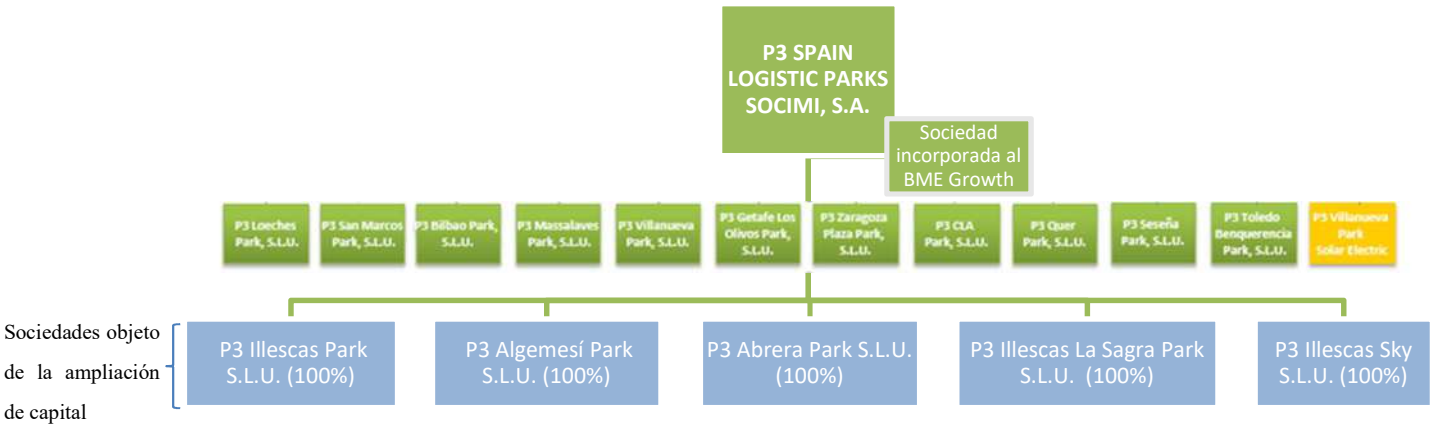
Sociedad	Valoración (€)
P3 Abrera Park S.L.U.	16.631.000
P3 Algemesí Park S.L.U.	13.530.000
P3 Illescas Park S.L.U.	149.407.000
P3 Illescas Sky S.L.U.	36.350.000
P3 Illescas La Sagra Park S.L.U.	34.900.000
Total	**250.818.000**

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

No se han producido cambios respecto al apartado 1.7. del DIIM de diciembre 2017

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.

La estructura societaria de P3 post aumento de capital sería la siguiente:



En los apartados 2.3 a 2.6 del presente Documento Informativo se describe las características y la actividad de cada una de las filiales.

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

La Compañía no depende de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

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

Proveedores

En la siguiente tabla podemos ver el desglose por gasto de los 5 proveedores más significativos que han tenido el gasto de explotación anual más alto a 31 de diciembre de 2020:

Proveedor	31/12/2020	%/gastos explotación
1. P3 Logistic Parks Iberia S.L.	1.414.765,30	40%
2. Citco Corporate Management (Madrid) S.L.	237.858,82	7%
3. Lockton Companies LLP	142.828,50	4%
4. CBRE Real Estate S.A.	133.912,20	4%
5. BLT Law and Tax S.L.	103.265,35	3%
Resto (116 proveedores)	1.471.839,78	42%
Total	**3.504.469,95**	**100%**

Como podemos observar, el proveedor más relevante se corresponde con el *asset manager* de los activos de la Compañía.

A continuación, se muestra el desglose de los 5 proveedores más significativos y estimación del gasto de explotación anual más alto a 31 de diciembre de 2020, contando a las Sociedades que se integran en P3 a partir de la ampliación de capital aquí prevista.

Proveedor	31/12/2020	%/gastos explotación
1. P3 Logistic Parks Iberia S.L.	2.438.139,61	44%
2. Lockton Companies LLP	364.834,76	7%
3. Citco Corporate Management (Madrid) S.L.	319.214,86	6%
4. CBRE Real Estate S.A.	201.293,81	3%
5. BLT Law and Tax S.L.	150.721,26	3%
Resto (120 proveedores)	2.098.494,01	37%
Total	**5.572.698,31**	**100%**

Como podemos observar, el proveedor más relevante se corresponde con el *asset manager* de los activos de la Compañía.

Clientes

En la siguiente tabla podemos ver el desglose por renta de los cinco clientes más significativos que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2020:

Cliente	**31/12/2020**	**%/INCN**
1. BSH Electrodomesticos España S.A.	3.219.642,40	22%
2. Conway the Convenience Company SA	1.804.988,98	12%
3. Adi hogar y hostelería iberia SL	1.657.143,24	11%
4. Seur	1.377.908,84	9%
5. Schweppes S.A.	1.284.585,61	9%
Resto (7 clientes)	5.397.806,19	37%
Total	**14.742.075,26**	**100%**

A continuación, se muestra el desglose de los 5 clientes más significativos y que se estima que tengan un mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2020, contando a las Sociedades que se integran en P3 a partir de la ampliación de capital aquí prevista.

Cliente	**31/12/2020**	**%/INCN**
1. Amazon Spain Fulfillment, S.L.U.	5.720.352,23	23%
2. BSH Electrodomesticos España S.A.	3.219.642,40	13%
3. Airbus (*)	2.251.680,75	9%
4. Montfrisa, S.A.	1.976.692,19	8%
5. Conway the Convenience Company SA	1.804.988,98	7%
Resto (11 clientes)	9.451.596,56	39%
Total	**24.424.953,11**	**100%**

(*) Airbus incluye 50% de Airbus Operations, S.L. y 50% de Airbus Defense and Space, S.A.U.

Destacamos que, a diferencia del 2020, Amazon Spain Fulfillment, S.L.U. se convertirá en el cliente principal de P3 representando un 23% del importe neto de la cifra de negocios.

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 la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados, a excepción de las naves logísticas situadas en Abrera y Algemesí, disponen de certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

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

Información Financiera de P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

De conformidad con la Circular 3/2020 de BME Growth, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, la Sociedad publicó con fecha 29 de abril de 2021 la información financiera (consolidada e individual) auditada correspondiente al ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor BDO, que se adjunta como Anexo I a este Documento Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2020 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión.

Asimismo, la Sociedad publicó con fecha 25 de junio de 2020 la información financiera (consolidada e individual) auditada correspondiente al ejercicio 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor BDO, que se adjunta como Anexo II a este Documento Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2019 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión.

Información Financiera de P3 Illescas Park, S.L.U.

Respecto a P3 Illescas Park, S.L.U., el auditor BDO, emitió el 16 de junio de 2021 el informe de auditoría respecto a las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2020 que se adjunta como Anexo V. Las cuentas anuales abreviadas 2019 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada y se adjuntan en el Anexo X. A continuación, se muestra el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 de P3 Illescas Park, S.L.U.

Balance de situación

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(**)**
Activo no corriente	**90.792.256**	**88.239.163**
Inversiones inmobiliarias	88.249.576	86.770.313
Inversiones financieras a largo plazo	2.542.680	1.468.850
Activo corriente	**3.584.811**	**2.336.807**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(241.257)	1.712.725
Periodificaciones a corto plazo	131.016	303.463
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.695.052	320.619
Total Activo	**94.377.067**	**90.575.970**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(**)**
Patrimonio Neto	**(1.764.318)**	**323.439**
Capital	3.000	3.000
Reservas	-	600
Otras aportaciones de socios	-	2.000.000
Resultado de ejercicios anteriores	(2.004.489)	(1.957.175)
Resultado del ejercicio	237.171	277.014
Pasivo no corriente	**87.530.428**	**85.580.428**
Deudas a largo plazo	1.034.325	1.034.325
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	86.496.103	84.546.103
Pasivo corriente	**8.610.957**	**4.672.103**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.290.132	1.976.568
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.806.732	1.161.697
Periodificaciones a corto plazo	1.514.093	1.533.838
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**94.377.067**	**90.575.970**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

(**) Información auditada

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la sociedad se corresponden con una nave logística construida en el Polígono "La Veredilla III" de Illescas (Toledo). El terreno fue adquirido por un importe de 18.329.452,00 euros donde posteriormente se procedió a la promoción de la nave. Adicionalmente, la Sociedad capitalizó gastos soportados en la compra, por importe de 358.141,72 euros. Ver en detalle el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

El detalle de los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias, durante el 2019 y 2020, han sido los siguientes:

2020(**)			
€	**Inversiones en terrenos y bienes naturales**	**Inversiones en construcciones**	**Total**
Coste			
Saldo inicial	18.687.593,72	71.520.301,81	90.207.895,53
Adiciones	-	130.486,62	130.486,62
Saldo final	18.687.593,72	71.650.788,23	90.338.381,95
Amort. Acum.			
Saldo inicial	-	(1.958.319,15)	(1.958.319,15)
Dotaciones/ reversiones	-	(1.609.749,72)	(1.609.749,72)
Saldo final	-	(3.568.068,87)	(3.568.068,87)
Valor neto	**18.687.593,72**	**68.082.719,36**	**86.770.313,08**

2019(*)			
€	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	18.687.593,72	66.648.234,71	85.335.828,43
Adiciones	-	4.872.067,10	4.872.067,10
Saldo final	18.687.593,72	71.520.301,81	90.207.895,53
Amort. Acum.			
Saldo inicial	-	(383.689,44)	(383.689,44)
Dotaciones/ reversiones	-	(1.574.629,71)	(1.574.629,71)
Saldo final	-	(1.958.319,15)	(1.958.319,15)
Valor neto	**18.687.593,72**	**69.561.982,66**	**88.249.576,38**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

(**) Información auditada

Deudas con empresas del grupo y asociadas

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 es el siguiente:

2020(**)			
Razón social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo	84.546.103,13
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees	649.605,25
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	28.624,58
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses	1.976.568,51
Total			**87.200.901,47**

(**) Información auditada

2019(*)			
Razón social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	86.496.103,46
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	5.290.131,81
P3 Logistic Parks s.r.o.	Sociedad vinculada	Management fees	47.062,50
Total			**91.833.297,77**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo con fecha 26 de junio de 2017, suscrito entre la sociedad y su Socio Único P3 Spain a.s., mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 120.000.000 euros. La fecha de vencimiento de dicho préstamo es el 26 de junio de 2027, siendo el tipo de interés aplicable del 3,50% anual.

A 31 de diciembre 2020, la sociedad ha dispuesto de 84.546.103,13 euros (86.496.103,46 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 1.976.568,51 euros a cierre del ejercicio 2020 (5.290.131,81 euros a 31 de diciembre de 2019).

Cuenta de resultados abreviada

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(**)**
Importe neto de la cifra de negocio	5.565.693	5.720.352
Otros ingresos de explotación	258.845	292.650
Otros gastos de explotación	(1.006.845)	(1.114.921)
Amortización del inmovilizado	(1.574.629)	(1.609.750)
Resultado de explotación	**3.243.064**	**3.288.331**
Resultado financiero	(3.005.893)	(3.011.318)
Resultado antes de impuestos	**237.171**	**277.013**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**237.171**	**277.013**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

(**) Información auditada

Importe neto de la cifra de negocio:

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 5.720.352,23 euros (5.565.693,44 euros en el ejercicio 2019) se corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la Sociedad, situada en Illescas (Toledo).

Durante el ejercicio 2020, la sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 292.650,23 euros (258.845,12 euros en el ejercicio 2019), correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos según lo acordado en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Sociedad en propiedad.

Otros gastos de explotación:

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2019 y 2020 es el siguiente:

Descripción	2019(*)	2020(**)
Servicios exteriores	**872.295,73**	**951.174,15**
Servicios de profesionales indep.	686.231,93	745.939,00
Primas de seguros	183.446,09	165.983,15
Servicios bancarios y similares	1.076,64	8.972,37
Suministros	-	25.802,74
Otros servicios	1.541,07	4.476,89
Tributos	**134.548,98**	**163.747,15**
Otros tributos	134.548,98	163.747,15
Total	**1.006.844,71**	**1.114.921,30**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

(**) Información auditada

El proveedor más significativo incluido en servicios profesionales independientes es P3 Logistic Parks Iberia S.L. que provee servicios de gestión de activos (*asset management services*).

Información Financiera P3 Abrera Park, S.L.U.

Respecto a P3 Abrera Park, S.L.U., las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2019 y 2020 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada. Dichas cuentas se adjuntan como Anexo VI y XI del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias no auditados ni sometidos a revisión limitada a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

Balance de situación abreviado

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Activo no corriente	**7.877.738**	**7.769.922**
Inversiones inmobiliarias	7.744.168	7.633.662
Inversiones financieras a largo plazo	133.570	136.260,01
Activo corriente	**599.997**	**573.276**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	184.010	111.425,89
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	48.603	-
Periodificaciones a corto plazo	8.321	274
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	359.063	461.576
Total Activo	**8.477.735**	**8.343.198**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Patrimonio Neto	**2.589.892**	**2.608.549**
Capital	3.000	3.000
Reservas	532.935	603.031
Otras aportaciones de socios	1.703.479	1.703.479
Resultado del ejercicio	350.478	299.039
Pasivo no corriente	**5.644.455**	**5.508.848**
Deudas a largo plazo	133.570	136.255
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.510.885	5.372.593
Pasivo corriente	**243.388**	**225.801**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	54.014	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	189.374	225.801
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**8.477.735**	**8.343.198**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la sociedad se corresponden con una nave que se encuentra arrendada para la obtención de rentas, sita en Abrera. El inmueble fue adquirido por un importe de 8.150.000,00 euros (más gastos de adquisición). Ver en detalle el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

El detalle de los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias, durante el 2019 y 2020, han sido los siguientes:

2020(*)			
€	**Inversiones en terrenos y bienes naturales**	**Inversiones en construcciones**	**Total**
Coste			
Saldo inicial	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Saldo final	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Amort. Acum.			
Saldo inicial	-	(552.531,63)	(552.531,63)
Dotaciones/ reversiones	-	(110.506,32)	(110.506,32)
Saldo final	-	(663.037,95)	(663.037,95)
Valor neto	**2.771.381,40**	**4.862.280,65**	**7.633.662,05**

2019(*)			
€	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Saldo final	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Amort. Acum.			
Saldo inicial	-	(442.025,31)	(442.025,31)
Dotaciones/ reversiones	-	(110.506,32)	(110.506,32)
Saldo final	-	(552.531,63)	(552.531,63)
Valor neto	**2.771.381,40**	**4.972.286,97**	**7.744.168,37**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Deudas con empresas del grupo y asociadas

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 es el siguiente:

2020(*)			
Razón social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 CZECH HOLDCO A.S.	Empresa Dominante	Préstamos	5.321.549,31
P3 CZECH HOLDCO A.S.	Empresa Dominante	Intereses	51.043,52
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Empresa Grupo	Management fees	80.351,10
P3 BILBAO PARK, S.L.	Empresa Grupo	Cuenta intercompañía	-
Total			**5.452.943,93**

2019(*)			
Razón social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 CZECH HOLDCO A.S.	Empresa Dominante	Préstamos	5.510.884,55
P3 CZECH HOLDCO A.S.	Empresa Dominante	Intereses	54.014,66
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Empresa Grupo	Management fees	4.333,33
P3 BILBAO PARK, S.L.	Empresa Grupo	Cuenta intercompañía	48.602,95
Total			**5.520.629,59**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo con fecha 22 de diciembre de 2016, suscrito entre la sociedad y su Socio Único P3 CZECH HOLDCO A.S., por un importe máximo disponible de 20.000.000,00 euros del principal. La cantidad total adeudada asciende a 5.321.549,31 euros a 31 de diciembre de 2020 (5.510.884,55 euros a 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento de dicho préstamo es el 22 de diciembre de 2026, siendo el tipo de interés aplicable del 3,80% anual.

Durante el 2020, la Sociedad ha hecho devoluciones de parte de dicho préstamo por importe de 347.609,95 euros de principal (181.901,93 euros en 2019) y 158.149,30 euros de intereses (218.098,07 euros en 2019).

Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía un derecho de cobro por importe de 48.602,95 euros sobre la sociedad del grupo P3 Bilbao Park, S.L.U., por el pago de una factura al proveedor (Cliatec) con fecha 27 de diciembre de 2019.

Adicionalmente durante el año 2020, se produjeron transacciones en concepto de facturas recibidas por Management Fee con la entidad de grupo P3 Logistic Parks s.r.o por un total de 76.949,86 euros (51.999,96 euros a 31 de diciembre de 2019), quedando un importe de 76.949,86 euros de facturas pendiente de recibir y pagar (4.333,33 euros pendiente de pagar a 31 de diciembre de 2019).

Cuenta de resultados abreviada:

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	791.534	757.296
Otros ingresos de explotación	45.725	51.173
Otros gastos de explotación	(160.457)	(191.230)
Amortización del inmovilizado	(110.506)	(110.506)
Resultado de explotación	**506.733**	**566.296**
Resultado financiero	(215.815)	(207.694)
Resultado antes de impuestos	**350.481**	**299.039**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**350.481**	**299.039**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Importe neto de la cifra de negocio:

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 757.296,25 euros (791.534 euros en el ejercicio 2019) se corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la sociedad.

Durante el ejercicio 2020, la sociedad recibió ingresos de explotación por importe 51.172,73 euros (45.724,92 euros a 31 de diciembre de 2019) correspondientes a los gastos repercutidos a los

inquilinos, acordados en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Sociedad en propiedad.

Otros gastos de explotación:

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2019 y 2020 es el siguiente:

Descripción	2019(*)	2020(*)
Servicios exteriores	**122.824,54**	**131.946,36**
Servicios profesionales indep.	108.681,09	117.425,44
Primas de seguros	10.499,42	12.402,02
Servicios bancarios y similares	2668,23	1.168.90
Otros servicios	993,80	950,00
Tributos	**37.614,48**	**59.283,17**
Otros tributos	37.614,48	59.283,17
Total	**160.439,02**	**191.229,53**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El proveedor más significativo incluido en servicios profesionales independientes es P3 Logistic Parks Iberia S.L. que provee servicios de gestión de activos (*asset management services*).

Información Financiera de P3 Algemesí Park, S.L.U.

Respecto a P3 Algemesí Park, S.L.U., las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2019 y 2020 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada. Dichas cuentas se adjuntan como Anexo VII y XII del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias no auditados ni sometidos a revisión limitada a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

Balance de situación abreviado

Balance de situación abreviado		
€	31.12.2019(*)	31.12.2020(*)
Activo no corriente	**11.668.022**	**11.468.780**
Inversiones inmobiliarias	11.522.558	11.323.316
Inversiones financieras a largo plazo	145.464	145.464
Activo corriente	**1.629.668**	**1.356.404**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.162.620	1.163.931
Periodificaciones a corto plazo	3.556	10.164
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	463.492	182.309
Total Activo	**13.297.690**	**12.825.184**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Balance de situación abreviado		
€	31.12.2019(*)	31.12.2020(*)
Patrimonio Neto	**25.043**	**49.868**
Capital	3.000	3.000
Reservas	(522)	77
Resultado de ejercicios anteriores	(9.357)	(3.093)
Resultado del ejercicio	31.923	49.884
Pasivo no corriente	**12.570.464**	**12.480.490**
Deudas a largo plazo	145.464	146.354
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12.425.000	12.334.136
Pasivo corriente	**702.183**	**294.826**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	658.574	108.695
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43.609	186.131
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**13.297.690**	**12.825.184**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la sociedad se corresponden con una finca denominada "Pescanova" en el Municipio de Algemesí. El inmueble fue adquirido por un importe de 5.100.000,00 euros (más gastos de adquisición) el 14 de diciembre de 2017. Ver en detalle el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

El detalle de los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias, durante el 2019 y 2020, han sido los siguientes:

2020(*)				
€	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Construcciones en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	1.388.095,05	10.391,755,00	-	11.779.850,05
Adiciones	-	20.922,88	14.386,57	35.309,45
Saldo final	1.388.095,05	10.412.677,88	14.386,57	11.815.159,50
Amort. Acum.				
Saldo inicial	-	(257.291,68)	-	(257.291,68)
Dotaciones/ reversiones	-	(234.551,34)	-	(234.551,34)
Saldo final	-	(491.843,02)	-	(491.843,02)
Valor neto	**1.388.095,05**	**9.920.834,86**	**14.386,57**	**11.323.316,48**

2019(*)			
€	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	1.388.095,05	8.048.308,77	9.436.403,82
Adiciones	-	2.343.446,23	2.343.446,23
Saldo final	1.388.095,05	10.391,755,00	11.779.850,05
Amort. Acum.			
Saldo inicial	-	(90.578,41)	(90.578,41)
Dotaciones/ reversiones	-	(166.713,27)	(166.713,27)
Saldo final	-	(257.291,68)	(257.291,68)
Valor neto	**1.388.095,05**	**9.920.834,86**	**11.522.558,37**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Deudas con empresas del grupo y asociadas

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 es el siguiente:

2020(*)			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	12.334.136,24
P3 Spain a.s.	Sociedad Vinculada	Intereses préstamo	108.695,56
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Empresa Grupo	Management fees	66.656,91
P3 Group S.à.r.l.	Empresa Grupo	Servicios compartidos	2.933,04
Total			**12.512.421,75**

2019(*)			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	12.425.000,00
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	658,574,31
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa del Grupo	Management fees	2.050,00
Total			**13.085.624,31**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo con fecha 14 de diciembre de 2017, suscrito entre la sociedad y su Socio Único P3 Spain a.s., por un importe máximo disponible de 12.334.136,24 euros del principal (12.425.000,00 euros a 31 de diciembre de 2019) y 108.695,56 euros de intereses (658.574,31 euros a 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento de dicho préstamo es el 14 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable del 3,50% anual.

Adicionalmente durante el año 2020, se han producido transacciones en concepto de facturas recibidas por Management Fee con la entidad de grupo P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U. por un

total de 66.656,91 euros (24.600,00 en 2019 con la entidad del grupo P3 Logistics Parks s.r.o.). El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2020 es de 66.656,91 euros (2.050 euros en 2019).

Cuenta de resultados abreviada

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	666.747	874.574
Otros ingresos de explotación	31.585	22.268
Otros gastos de explotación	(92.299)	(178.050)
Amortización del inmovilizado	(166.713)	(234.551)
Resultado de explotación	**439.320**	**484.241**
Resultado financiero	(407.397)	(434.257)
Resultado antes de impuestos	**31.923**	**49.984**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**31.923**	**49.984**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Importe neto de la cifra de negocio:

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 874.574,34 euros (666.747,14 euros en el ejercicio 2019) se corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de los locales de la nave propiedad de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2020, la sociedad ha facturado al inquilino gastos de explotación de la nave por importe de 22.168,03 euros (31.585,01 euros a 31 de diciembre de 2019). Estos ingresos se reconocen en la partida "Otros ingresos de explotación".

Otros gastos de explotación:

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2019 y 2020 es el siguiente:

Descripción	2019(*)	2020(*)
Servicios exteriores	**79.517,98**	**164.441,54**
Reparaciones y conservación	-	44.162,15
Servicios profesionales indep.	70.120,04	106.493,55
Primas de seguros	5.397,47	9.276,29
Servicios bancarios y similares	574,92	1.501,73
Otros servicios	3.425,55	3.007,82
Tributos	**12.781,15**	**13.608,45**
Otros tributos	12.781,15	13.608,45
Total	**92.299,13**	**178.049,99**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El proveedor más significativo incluido en servicios profesionales independientes es P3 Logistic Parks Iberia S.L. que provee servicios de gestión de activos (*asset management services*).

Información Financiera de P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U.

Respecto a P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U., las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2019 y 2020 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada. Dichas cuentas se adjuntan como Anexo VIII y XIII del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias no auditados ni sometidos a revisión limitada a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

Balance de situación abreviado:

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Activo no corriente	**7.569.079**	**23.734.163**
Inversiones inmobiliarias	7.569.079	23.637.460
Inversiones financieras a largo plazo	-	96.703
Activo corriente	**1.344.431**	**680.657**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	72.596	277.331
Periodificaciones a corto plazo	775	52.448
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.271.060	350.877
Total Activo	**8.913.510**	**24.414.820**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Patrimonio Neto	**(600.764)**	**(74.442)**
Capital	3.000	3.000
Reservas	(485)	(485)
Resultado de ejercicios anteriores	(284.803)	(603.279)
Otras aportaciones de socios	-	1.200.000
Resultado del ejercicio	(318.476)	(673.678)
Pasivo no corriente	**9.068.767**	**23.284.200**
Deudas a largo plazo	-	1.615.433
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.068.767	21.668.767
Pasivo corriente	**445.507**	**1.205.062**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	371.883	855.043
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	73.624	350.019
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**8.913.510**	**24.414.820**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Inversiones inmobiliarias:

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la sociedad se corresponden con una finca denominada "Nueva Parcela AGR-6", situada en el Polígono Industrial "La Veredilla III,

sub Co10" del POM de Illescas (Toledo), con una superficie de 81.620,50 m^2. El terreno fue adquirido por un importe de 6.519.000 euros (más gastos de adquisición), donde posteriormente se procedió a la construcción del inmueble. Ver en detalle el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la Sociedad capitalizó los gastos correspondientes a "Construcciones en curso" por importe de 16.099.681,34 euros (883.835,18 euros en 2019).

El detalle de los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias, durante el 2019 y 2020, han sido los siguientes:

2020(*)				
€	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Construcciones en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	6.676.189,68	-	892.889,42	7.569.079,10
Adiciones	-	-	16.099.681,45	16.099.681,45
Traspasos	-	16.988.514,27	(16.988.514,27)	-
Saldo final	6.676.189,68	16.988.514,27	4.056,60	23.668.760,55
Amort. Acum.				
Saldo inicial	-	-	-	-
Dotaciones/ reversiones	-	(31.300,34)	-	(31.300,34)
Saldo final	-	(31.300,34)	-	(31.300,34)
Valor neto	**6.676.189,68**	**16.957.213,93**	**4.056,60**	**23.637.460,21**

2019(*)				
€	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Construcciones en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	6.676.189,68	-	9.054,24	6.685.243,92
Altas	-	-	883.835,18	883.835,18
Saldo final	6.676.189,68	-	892.889,42	7.569.079,10
Valor neto	**6.676.189,68**	**-**	**892.889,42**	**7.569.079,10**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Deudas con empresas del grupo y asociadas:

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 es el siguiente:

2020(*)			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	21.668.766,88
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees	103.282,32
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	4.215,65
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	855.042,67
Total			**22.631.307,52**

2019(*)			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	9.068.766,88
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	371.883,10
P3 Logistic Parks s.r.o.	Sociedad Vinculada	Refacturación gastos	1.000,00
Total			**9.441.649,98**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo con fecha 12 de diciembre de 2017, suscrito entre la sociedad y su Socio Único P3 Spain a.s., mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 50.000.000 euros. La fecha de vencimiento de dicho préstamo es el 12 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable del 3,50% anual.

A 31 de diciembre 2020, la sociedad ha dispuesto de 21.668.766,88 euros (9.068.766,88 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 855.042,67 euros a cierre del ejercicio 2020 (371.883,10 euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, la sociedad cuenta con saldos con "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" correspondientes a los importes a pagar a las empresas del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U., P3 Logistic Parks s.r.o. y P3 Group S.à.r.l. en concepto de "asset management fees" (en el caso de la primera), y refacturación de diversos gastos por servicios compartidos (tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc.), en el caso de las otras dos sociedades del grupo.

Cuenta de resultados abreviada:

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	-	78.974
Otros gastos de explotación	(62.243)	(237.951)
Amortización del inmovilizado	-	(31.300)
Resultado de explotación	**(62.243)**	**(190.277)**
Resultado financiero	(256.233)	(483.401)
Resultado antes de impuestos	**(318.476)**	**(673.678)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**(318.476)**	**(673.678)**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Importe neto de la cifra de negocio:

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 78.974,28 euros se corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la sociedad, situada en Illescas (Toledo).

Otros gastos de explotación:

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviado del ejercicio 2019 y 2020 es el siguiente:

Descripción	2019(*)	2020(*)
Servicios exteriores	**46.732,19**	**206.282,93**
Reparaciones y conservación	-	19.244,50
Servicios de profesionales indep.	45.624,02	83.868,18
Primas de seguros	624,72	7.977,77
Servicios bancarios y similares	483,45	3.172,85
Suministros	-	6.439,00
Otros servicios	-	85.580,63
Tributos	**15.510,62**	**31.667,86**
Otros tributos	15.510,62	31.667,86
Total	**62.242,82**	**237.950,79**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El proveedor más significativo incluido en servicios profesionales independientes es P3 Logistic Parks Iberia S.L. que provee servicios de gestión de activos (*asset management services*).

Información Financiera P3 Illescas SKY, S.L.U.

Respecto a P3 SKY, S.L.U., las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2019 y 2020 no han sido auditadas ni sometidas a revisión limitada. Dichas cuentas se adjuntan como Anexo IX y XIV del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra el balance y la cuenta de pérdidas

y ganancias no auditados ni sometidos a revisión limitada a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

Balance de situación abreviado:

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Activo no corriente	**25.362.212**	**25.639.093**
Inversiones inmobiliarias	25.006.043	24.532.924
Inversiones financieras a largo plazo	356.169	1.106.169
Activo corriente	**1.330.424**	**609.321**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	986.887	9.518
Periodificaciones a corto plazo	22.203	60.420
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	321.334	539.383
Total Activo	**26.692.636**	**26.248.414**

Balance de situación abreviado		
€	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Patrimonio Neto	**196.166**	**787.366**
Capital	3.000	3.000
Resultado de ejercicios anteriores	(97.835)	(306.834)
Otras aportaciones de socios	500.000	500.000
Resultado del ejercicio	(208.999)	591.200
Pasivo no corriente	**23.121.169**	**24.836.629**
Deudas a largo plazo	356.169	356.169
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	22.765.000	24.480.460
Pasivo corriente	**3.375.301**	**624.419**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	556.862	408.671
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.818.438	215.748
Total Patrimonio Neto + Pasivo	**26.692.636**	**26.248.414**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la sociedad se corresponden con una nave logística en el Polígono "La Veredilla III" de Illescas (Toledo). El terreno fue adquirido por un importe de 4.571.534 euros (más gastos de adquisición), donde posteriormente se procedió a la construcción del inmueble. Ver en detalle el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

El detalle de los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias, durante el 2019 y 2020, han sido los siguientes:

2020(*)			
€	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	4.729.795,24	20.349.966,02	25.079.761,26
Adiciones	-	104.822,08	104.822,08
Bajas	-	(115.119,00)	(115.119,00)
Saldo final	4.729.795,24	20.339.669,10	25.069.464,34
Amort. Acum.			
Saldo inicial	-	(73.718,53)	(73.718,53)
Dotaciones/ reversiones	-	(462.821,83)	(462.821,83)
Saldo final	-	(536.540,36)	(536.540,36)
Valor neto	**4.729.795,24**	**19.803.128,74**	**24.532.923,98**

2019(*)			
€	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	4.697.959,28	1.563.247,15	6.261.206,43
Adiciones	31.835,96	18.786.718,87	18.818.554,83
Saldo final	4.729.795,24	20.349.966,02	25.079.761,26
Amort. Acum.			
Saldo inicial	-	-	-
Dotaciones/ reversiones	-	(73.718,53)	(73.718,53)
Saldo final	-	(73.718,53)	(73.718,53)
Valor neto	**4.729.795,24**	**20.276.247,49**	**25.006.042,73**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Deudas con empresas del grupo y asociadas

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 es el siguiente:

2020(*)			
Razón social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	24.480.459,97
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees	206.592,92
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	9.074,59
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	215.747,71
Total			**24.911.875,19**

2019(*)			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo	22.765.000,00
P3 Logistic Parks s.r.o.	Sociedad Vinculada	Development fees	873.058,12
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses	556.862,47
Total			**24.194.920,59**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo con fecha 7 de agosto de 2018, suscrito entre la sociedad y su Socio Único P3 Spain a.s., mediante el cual el Socio Único por un importe máximo de 27.000.000 euros. La fecha de vencimiento de dicho préstamo es el 7 de agosto de 2028, siendo el tipo de interés aplicable del 3,50% anual.

A 31 de diciembre 2020, la sociedad ha dispuesto de 24.480.459,97 euros (22.765.000,00 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 215.747,71 euros a cierre del ejercicio 2020 (556.862,47 euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, la sociedad cuenta con saldos con "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" correspondientes a los importes a pagar a las empresas del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U. y P3 Group S.à.r.l. en concepto de "asset management fees" y refacturación de diversos gastos por servicios compartidos (tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc.), respectivamente.

Cuenta de resultados abreviada:

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**31.12.2019(*)**	**31.12.2020(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	443.023	2.251.681
Otros ingresos de explotación	778	6.192
Otros gastos de explotación	(105.663)	(346.077)
Amortización del inmovilizado	(73.718)	(462.822)
Resultado de explotación	**264.420**	**1.448.974**
Resultado financiero	(473.418)	(857.773)
Resultado antes de impuestos	**(208.998)**	**591.201**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**(208.998)**	**591.201**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Importe neto de la cifra de negocio:

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 2.251.680,75 euros (443.023,36 euros en el ejercicio 2019) se corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la sociedad, situada en Illescas (Toledo).

Otros gastos de explotación:

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviado del ejercicio 2019 y 2020 es el siguiente:

Descripción	2019(*)	2020(*)
Servicios exteriores	**101.852,39**	**297.920,18**
Servicios de profesionales indep.	57.480,48	262.880,14
Servicios bancarios y similares	2.173,39	1.636,34
Primas de seguros	39.961,62	26.367,03
Tributos	**3.810,29**	**48.156,57**
Otros tributos	3.810,29	48.156,57
Total	**105.662,68**	**346.076,75**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El proveedor más significativo incluido en servicios profesionales independientes es P3 Logistic Parks Iberia S.L. que provee servicios de gestión de activos (*asset management services*).

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

La información financiera de P3, y las sociedades dependientes de la misma, incluyendo las sociedades anteriores a la ampliación de capital descrita en el presente Documento Informativo, correspondiente a los ejercicios 2019 y 2020, no contiene opinión con salvedades, ni opinión desfavorable o denegada.

La información financiera de P3 Illescas Park, correspondiente al ejercicio 2020, no contiene opinión con salvedades, ni opinión desfavorable o denegada.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

Tal y como se indicaba en el apartado 1.19.3 del DIIM de diciembre 2017 la política de distribución de dividendos se encuentra regulada en el artículo 27 de los Estatutos Sociales y no se han producido cambios al respecto. Desde que ha salido a cotizar, no ha abonado ningún dividendo.

2.12.4. Información financiera proforma

No se han producido cambios significativos respecto al DIIM de diciembre 2017, a excepción de la ampliación de capital descrita en el presente Documento Informativo.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no se encuentra incursa en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje que tengan un efecto significativo.

2.13. Indicadores clave de resultados

No aplica.

2.14. 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

A continuación, se adjunta también la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de resultados de P3 a 30 de junio de 2020 y 2021

Cuenta de resultados consolidada		
€ miles	**30/06/2020**	**30/06/2021(*)**
Importe neto de la cifra de negocios	7.493.352	7.658.785
Otros ingresos de explotación	440.803	586.276
Otros gastos de explotación	-1.499.422	-1.809.232
Amortización del inmovilizado	-1.835.455	-1.834.355
Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado	-1.308.596	2.712.690
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**3.290.682**	**7.314.164**
Gastos financieros	-4.275.090	-4.241.984
Diferencias de cambio	-381	-68
RESULTADO FINANCIERO	**-4.275.471**	**-4.242.052**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-984.790**	**3.072.112**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-984.790**	**3.072.112**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Las variaciones más significativas son las que se describen a continuación:

- Incremento de la cifra de negocios principalmente provocado por la entrega de la ampliación de la nave de P3 Quer en marzo de 2021.
- Durante 2020 se registró un deterioro de valor en uno de los activos, sin embargo, en 2021 la valoración muestra un incremento de valor que ha permitido revertir totalmente el deterioro acumulado a esa fecha.
- P3 no ha tenido cambios significativos en su posición financiera durante este periodo.

Cuenta de resultados de P3 Illescas Park a 30 de junio de 2020 y 2021

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020(*)**	**30.06.2021(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	2.860.176	2.881.627
Otros ingresos de explotación	128.850	164.035
Otros gastos de explotación	-480.827	-572.251
Amortización del inmovilizado	-800.146	-795.941
Resultado de explotación	**1.708.053**	**1.677.470**
Resultado financiero	-1.505.291	-1.460.403
Resultado antes de impuestos	**202.762**	**217.067**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**202.762**	**217.067**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Los resultados a junio de 2021 no presentan variaciones significativas respecto de los resultados a junio de 2020.

Cuenta de resultados de P3 Abrera a 30 de junio de 2020 y 2021

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020(*)**	**30.06.2021(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	399.011	402.987
Otros ingresos de explotación	15.369	31.990
Otros gastos de explotación	-74.234	-95.978
Amortización del inmovilizado	-55.253	-55.253
Resultado de explotación	**284.894**	**283.745**
Resultado financiero	-104.135	-98.885
Resultado antes de impuestos	**180.759**	**184.859**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**180.759**	**184.859**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Los resultados a junio de 2021 no presentan variaciones significativas respecto de los resultados a junio de 2020.

Cuenta de resultados de P3 Algemesí a 30 de junio de 2020 y 2021

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020(*)**	**30.06.2021(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	435.513	439.062
Otros ingresos de explotación	22.011	22.011
Otros gastos de explotación	-61.458	-71.068
Amortización del inmovilizado	-116.612	-116.016
Otros resultados	-	28.964
Resultado de explotación	**279.453**	**302.953**
Resultado financiero	-216.249	-213.725
Resultado antes de impuestos	**63.204**	**89.228**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**63.204**	**89.228**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Los resultados a junio de 2021 no presentan variaciones significativas respecto de los resultados a junio de 2020.

Cuenta de resultados de P3 La Sagra a 30 de junio de 2020 y 2021

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020(*)**	**30.06.2021(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	0	290.110
Otros gastos de explotación	-50.407	-175.217
Amortización del inmovilizado	0	-188.703
Resultado de explotación	**-50.407**	**-73.810**
Resultado financiero	-161.903	-374.985
Resultado antes de impuestos	**-212.310**	**-448.795**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**-212.310**	**-448.795**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Las principales variaciones en los resultados a junio de 2021 respecto a los obtenidos en junio de 2020 son los siguientes:

- Incremento en la cifra de negocio derivado del contrato de arrendamiento de una de las naves logísticas en 2021.
- Contabilización de la amortización de los edificios desde la fecha de finalización de las obras de construcción de las naves logísticas.
- Incremento en los gastos financieros derivado del aumento en el principal del préstamo recibido, principalmente en la segunda mitad de 2020.

Cuenta de resultados de P3 Sky a 30 de junio de 2020 y 2021

Cuenta de resultados abreviada		
€ miles	**30.06.2020(*)**	**30.06.2021(*)**
Importe neto de la cifra de negocio	1.126.200	1.129.311
Otros ingresos de explotación	1.904	2.518
Otros gastos de explotación	-44.160	-165.783
Amortización del inmovilizado	-229.676	-229.918
Resultado de explotación	**854.269**	**736.130**
Resultado financiero	-420.569	-422.443
Resultado antes de impuestos	**433.700**	**313.687**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**433.700**	**313.687**

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Los resultados a junio de 2021 no presentan variaciones significativas respecto de los resultados a junio de 2020.

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la 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.

2.15.1. Principales inversiones del Emisor

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2019 y 2020 es el siguiente:

€	Saldo al 31.12.2019	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2019
Coste					
Terrenos	93.016.759,95	-	-	-	93.016.759,95
Construcciones	157.797.801,94	1.093.512,77	-	-	158.891.314,71
Inv. Inmobiliarias en Curso	-	508.190,08	-	-	508.190,08
	250.814.561,89	**1.601.702,85**	**-**	**-**	**252.416.264,74**
Amortización					
Construcciones	(14.056.974,70)	(3.595.068,90)	-	-	(17.652.043,60)
	(14.056.974,70)	**(3.595.068,90)**	**-**		**(17.652.043,60)**
Valor neto contable	**236.757.587,19**	**(1.993.366,05)**	**-**		**234.764.221,14**

€	Saldo al 31.12.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2020
Coste					
Terrenos	93.016.759,95	-	-	(45.162,86)	92.971.597,09
Construcciones	158.891.314,71	409.765,00	(35.360,98)	5.101.822,84	164.367.541,57
Inv. Inmobiliarias en Curso	508.190,08	8.781.860,11	-	(5.056.660,19)	4.233.390,00
	252.416.264,74	**9.191.625,11**	**(35.360,98)**	**(0,21)**	**261.572.528,66**
Amortización					
Construcciones	(17.652.043,60)	(3.694.840,32)	-	0,21	(21.346.883,71)
	(17.652.043,60)	**(3.694.840,32)**	**-**	**0,21**	**(21.346.883,71)**
Deterioro de valor	-				
Construcciones	-	(2.712.690,15)	-	-	(2.712.690,15)
	-	**(2.712.690,15)**	**-**	**-**	**(2.712.690,15)**
Valor neto contable	**234.764.221,14**	**2.784.094,64**	**(35.360,98)**	**0,00**	**237.512.954,80**

Durante el ejercicio 2019, se produjeron altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de ampliaciones y mejoras en las mismas, principalmente en la sociedad dependiente San Marcos, S.L.U., la sociedad dependiente Quer Park, S.L.U., así como en Getafe Los Olivos, S.L.U. El importe total de las altas de las inversiones inmobiliarias ascendió a 9.191.625,11 euros durante el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2020, se produjeron altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de ampliaciones y mejoras en las mismas, principalmente en la sociedad dependiente Quer Park, S.L.U. El importe total de las altas de las inversiones inmobiliarias ascendió a 1.601.702,85 euros durante el ejercicio 2020.
Durante el ejercicio 2021 no se han producido inversiones significativas.

P3 Illescas Park, S.L.U.

Durante el ejercicio 2019, se produjeron altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de las obras de mejora del edificio existente.
El importe total de las altas de las inversiones inmobiliarias ascendió a 4.872.067,10 euros durante el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2020, no se produjeron altas significativas en las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido inversiones significativas.

Información Financiera de P3 Abrera Park, S.L.U.

Durante los ejercicios 2019 y 2020, no se produjeron altas significativas en las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido inversiones significativas.

Información Financiera de P3 Algemesí Park, S.L.U.

Durante el ejercicio 2019, se produjeron altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de las obras de extensión de la nave logística.
El importe total de las altas de las inversiones inmobiliarias ascendió a 2.343.446,23 euros durante el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2020, no se produjeron altas significativas en las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido inversiones significativas.

P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U.

Durante el ejercicio 2019, se produjeron altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de la promoción de las naves logísticas existentes.
El importe total de las altas de las inversiones inmobiliarias ascendió a 883.835,18 euros durante el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2020, se produjeron altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de la promoción de las naves logísticas existentes.
El importe total de las altas de las inversiones inmobiliarias ascendió a 16.099.681,45 euros durante el ejercicio 2020.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido inversiones significativas.

P3 Illescas SKY, S.L.U.

Durante el ejercicio 2019, se produjeron altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de la promoción de obra nueva de la nave existente.
El importe total de las altas de las inversiones inmobiliarias ascendió a 18.818.554,83 euros durante el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2020, no se produjeron altas significativas en las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido inversiones significativas.

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En 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.

A fecha del presente Documento Informativo, no existen inversiones futuras ya comprometidas.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

2.16.1. 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 3 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".

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad:

Concepto (euros)	31/12/2019(*)	31/12/2020(*)	30/06/2021(**)
Fondos propios	33.977.211	31.061.411	31.420.833
1% Fondos propios	339.772	310.614	314.208
INCN	15.042.341	14.742.075	7.658.785
1% INCN	150.423	147.420	76.588

(*) Información auditada

(**) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

El detalle de saldos y transacciones por financiación con empresas del grupo del ejercicio 2019 y 2020, se corresponde con los cuadros que a continuación se detallan:

2019(*)						
	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada		Principal préstamo (31/12/2019)	Intereses acumulados (31/12/2019)
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	1.469.390,22	237.668,77
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s..	100,00%	81.521.064,27	5.511.413,76
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	9.865.272,99	96.297,54
P3 Cla Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	9.345.762,07	83.444,90
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	3.993.258,35	38.804,84
P3 Loeches Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	4.784.916,31	43.880,50
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.898.886,65	138.142,42
P3 Quer Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	12.883.959,96	959.874,24
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	16.349.421,39	158.007,64
P3 Seseña Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.748.351,67	56.203,43
P3 Toledo Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.971.862,18	54.397,30
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	17.679.459,18	234.977,11
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	24.372.784,30	240.291,30
Total					**199.884.389,54**	**7.853.403,75**

2020(*)						
	Tipo de Vinculación	**Tipo de Vinculación**	**Parte Vinculada**		**Principal préstamo (31/12/2020)**	**Intereses acumulados (31/12/2020)**
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	1.469.390,24	306.730,11
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	81.671.064,25	4.268.455,99
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	9.367.986,45	183.043,22
P3 Cla Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	8.496.549,56	75.093,09
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	3.715.372,56	35.624,42
P3 Loeches Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	4.523.982,07	40.018,22
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.726.390,80	74.919,01
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	14.483.959,96	1.450.651,64
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	4.390.990,44	32.366,42
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	15.611.370,55	204.305,10
P3 Seseña Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.247.395,41	50.331,49
P3 Toledo Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.722.434,89	50.360,50
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	16.721.590,39	421.182,37
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	23.081.485,77	220.520,61
Total					**200.229.963,33**	**7.413.602,19**

(*) Información auditada

Junio 2021(*)						
	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada		Principal préstamo (30/6/2021)	Intereses acumulados (30/6/2021)
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.U	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	1.569.390,22	341.691,27
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.U	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	81.821.064,27	2.425.132,07
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	9.078.783,39	166.094,57
P3 Cla Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	8.332.147,87	-10.752,43
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	3.662.525,91	77.681,94
P3 Loeches Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	4.435.338,61	70.609,57
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.559.956,95	122.518,32
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	14.683.959,96	1.402.478,73
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	5.172.451,53	90.827,82
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	15.425.418,90	333.663,75
P3 Seseña Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.368.013,06	108.574,47
P3 Toledo Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	5.983.017,83	79.011,86
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	16.223.843,93	411.680,06
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo a.s.	100,00%	22.773.250,96	357.173,79
TOTALES					**200.089.163,39**	**5.976.385,79**

(*) Información no auditada ni revisada por los auditores

A 6 de abril de 2017, la Sociedad dominante, así como las Sociedades dependientes, firmaron una serie de préstamos concedidos por parte del accionista mayoritario de la Anterior Accionista Mayoritario, esto es P3 Spain II, s.r.o., (antes "P3 Czech Holdco a.s.").

A 31 de diciembre 2020, los préstamos respecto del citado Accionista Mayoritario se detallan a continuación, los cuales coinciden con los préstamos abiertos a 31 de diciembre de 2019 y a 30 de junio de 2021, para los cuales se detalla la cantidad dispuesta e impuestos generados en los cuadros descritos anteriormente:

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 100.000.000 de euros con un tipo de interés de 4,7% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 1.469.390,24 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 306.730,11 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 100.000.000 de euros con un tipo de interés de 4,7% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 81.671.064,25 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 4.268.455,99 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Bilbao Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 15.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,8% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 9.367.986,45 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 183.043,22 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 CLA Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,8% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 8.496.549,56 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 75.093,09 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Getafe los Olivos, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 3.715.372,56 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 35.624,42 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Loeches Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 4.523.982,07 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 40.018,22 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Massalaves Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 5,20% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 5.726.390,8 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 74.919,01 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Quer Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 15.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,50% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 14.483.959,96 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 1.450.651,64 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, a.s. (en adelante el "prestamista") y y P3 Quer Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 4.390.990,44 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 32.366,42 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 San Marcos Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 25.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 15.611.370,55 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 204.305,1euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Seseña Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 5.247.395,41 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 50.331,49 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3.5% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 5.722.434,89 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 50.360,50 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Villanueva Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 25.000.000 de euros con un tipo de interés de 5.20% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 16.721.590,39 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 421.182,37 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, a.s. (en adelante el "prestamista") y P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 35.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestatario es de 23.081.485,76 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 220.520,61 euros.

A 31 de diciembre de 2020, la cantidad total debida por la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes es de 200.229.963,33 euros a largo plazo Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 7.413.602,19 euros, registrados en el corto plazo.

A 30 de junio de 2021, la cantidad total debida por la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes es de 200.089.163,39 euros a largo plazo Los intereses devengados y pendientes de pago a 30 de junio de 2021 ascienden a 5.976.385,79 euros, registrados en el corto plazo.

A continuación, se desglosa el detalle de saldos comerciales de proveedores empresas del grupo. Dicho saldo corresponde a las refacturaciones de gastos devengados con P3 Group S.A.R.L a 31 de diciembre de 2020 y 2019 en dicho orden:

Adicionalmente, la Sociedad, mantiene un saldo acreedor a 31 de diciembre de 2020 de 3.424,00 euros.

31/12/2019	PointPark Properties. S.R.O.
P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.	-
P3 Bilbao Park, S.L.U.	7.304,00
P3 CLA Park, S.L.U.	7.695,00
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	4.316,00
P3 Loeches Park, S.L.U.	4.837,00
P3 Massalaves Park, S.L.U.	3.518,00
P3 Quer Park, S.L.U.	11.375,00
P3 San Marcos Park, S.L.U.	13.596,00
P3 Seseña Park, S.L.U.	8.807,00
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	7.475,00
P3 Villanueva Park, S.L.U.	11.578,00
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	231,00
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	20.665,00
Total	**101.397,00**

A 30 de junio de 2020, el detalle de saldos comerciales de proveedores que son a su vez empresas del grupo fueron:

30/06/2021(*)	P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	P3 Group Sarl
P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.		30.067,77
P3 Bilbao Park, S.L.U.	91.010,96	4.026,19
P3 CLA Park, S.L.U.	105.720,89	4.678,15
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	61.369,38	2.713,06
P3 Loeches Park, S.L.U.	63.347,37	2.835,35
P3 Massalaves Park, S.L.U.	44.017,52	1.951,20
P3 Quer Park, S.L.U.	243.162,63	8.203,11
P3 San Marcos Park, S.L.U.	162.724,43	7.209,59
P3 Seseña Park, S.L.U.	131.404,50	5.826,62
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	115.248,40	5.114,51
P3 Villanueva Park, S.L.U.	159.074,93	7.057,77
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	289.294,14	12.795,09
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	1.980,00	82,36
Total	**1.468.355,15**	**92.560,77**

(*) Información no auditada ni revisada por los auditores

P3 Illescas Park, S.L.U.

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 y a 30 de junio de 2021 es el siguiente (para más detalle ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo):

2019			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	86.496.103,46
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	5.290.131,81
P3 Logistic Parks s.r.o.	Sociedad del Grupo	Management fees	47.062,50
Total			**91.833.297,77**

2020			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo	84.546.103,13
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees	649.605,25
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	28.624,58
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses	1.976.569,51
Total			**87.200.901,47**

30/06/2021			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo	83.504.336,24
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees	324.802,62
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	24.773,41
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses	2.528.738,78
Total			**86.382.651,05**

P3 Abrera Park, S.L.U.

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 y a 30 d junio de 2021 es el siguiente (para más detalle ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo):

2019			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 CZECH HOLDCO	v Dominante	Préstamos	5.510.884,55
P3 CZECH HOLDCO	Sociedad Dominante	Intereses	54.014,66
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Grupo	Management fees	4.333,33
P3 BILBAO PARK, S.L.	Sociedad Grupo	Cuenta intercompañía	(48.602,95)
Total			**5.520.629,59**

2020			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 CZECH HOLDCO	Sociedad Dominante	Préstamos	5.321.549,31
P3 CZECH HOLDCO	Sociedad Dominante	Intereses	51.043,52
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Grupo	Management fees	80.351,10
P3 BILBAO PARK, S.L.	Sociedad Grupo	Cuenta intercompañía	-
Total			**5.452.943,93**

30/06/2021			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 CZECH HOLDCO	Sociedad Dominante	Préstamos	5.105.379,28
P3 CZECH HOLDCO	Sociedad Dominante	Intereses	16.098,87
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Grupo	Management fees	38.474,94
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	2.934,57
Total			**5.162.887,66**

P3 Algemesí Park, S.L.U.

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 y a 30 de junio de 2021 es el siguiente (para más detalle ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo):

2019			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	12.425.000,00
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	685,574,31
P3 Logistic Parks s.r.o.	Sociedad del Grupo	Management fees	2.050,00
Total			**13.112.624,31**

2020			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	12.334.136,24
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	108.695,56
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Grupo	Management fees	66.656,91
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Grupo	Servicios compartidos	2.933,04
Total			**12.512.421,75**

30/06/2021			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	12.291.411,43
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	154.981,55
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Grupo	Management fees	33.328,45
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Grupo	Servicios compartidos	2.542,04
Total			**12.482.263,47**

P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U.

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 y a 30 de junio de 2021 es el siguiente (para más detalle ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo):

2019			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	9.068.766,88
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	371.883,10
P3 Logistic Parks s.r.o.	Sociedad del Grupo	Refacturación gastos	1.000,00
Total			**9.441.649,98**

2020			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	21.668.766,88
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad del Grupo	Management fees	103.282,32
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	4.215,65
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	855.042,67
Total			**22.631.307,52**

30/06/2021			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	21.468.766,88
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad del Grupo	Management fees	70.708,09
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	3.754,48
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	1.029.901,96
Total			**22.573.131,41**

P3 Illescas SKY, S.L.U.

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 y a 30 de junio de 2021 es el siguiente (para más detalle ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo):

2019			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo	22.765.000,00
P3 Logistic Parks s.r.o.	Sociedad Vinculada	Development fees	873.058,12
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses	556.862,47
Total			**24.194.920,59**

2020			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	24.480.459,97
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees	206.592,92
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	9.074,59
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	215.747,71
Total			**24.911.875,19**

30/06/2021			
Razón social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo	23.708.902,26
P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees	103.296,47
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	7.878,65
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo	109.747,92
Total			**23.929.825,30**

2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No se han realizado estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

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

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

A fecha del presente Documento Informativo, lo único que ha cambiado respecto al apartado 1.15 del DIIM de diciembre 2017, es la composición del Consejo de Administración de la Sociedad que ahora está formado por los siguientes consejeros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento
D. David Marquina Fernández	Presidente	21 de noviembre de 2018
D. Otis Lee Spencer	Vicepresidente	11 de junio de 2019 (efectivo desde el 19 de junio de 2019)
Dña. Katie Jane Schoultz	Vocal	30 de mayo de 2018

Además, el Consejo de Administración nombró el 23 de septiembre de 2019 a Doña Concepción Castaño Castro para el ejercicio del cargo de secretaria no consejera del Consejo de Administración, el 6 de agosto de 2020 a Don Victor Monreal Jorde como vicesecretario primero no consejero del Consejo de Administración y, el 21 de noviembre de 2018, a Doña Raquel Hernández Hernández como vicesecretaria segunda no consejera del Consejo de Administración.

2.18.2. 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. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así

como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

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

Don David Marquina Fernández – presidente

David Marquina Fernández se unió al Grupo P3 en 2016 cuando TPG fusionó su cartera de propiedades logísticas de Almindus en España con la plataforma logística del Grupo P3. Hasta entonces, David Marquina ejerció como Director General (Managing director) de Almindus desde 2014.

David Marquina tiene más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario en España. Además de su cargo en Almindus, también ha sido socio gerente de la empresa de servicios inmobiliarios comerciales Tasinsa, que cuenta con oficinas en Barcelona y Madrid desde 2007. Anteriormente David Marquina fue director del equipo de ventas del agente inmobiliario Bourgeois Fincas.

David Marquina es licenciado en Derecho y Urbanismo por la Universidad Autónoma de Barcelona con masters en Práctica Jurídica y Gestión de Proyectos, Construcción y Planificación. Es miembro fundador del Barcelona Urban Cluster y miembro del Comité Ejecutivo del Urban Land Institute de Barcelona.

Don Otis Lee Spencer – vicepresidente

Otis Spencer se incorporó a P3 en mayo de 2018 como CIO, responsable de asegurar que el desempeño de la cartera P3 cumpla con las expectativas de los accionistas. Su función principal incluye el establecimiento de un plan estratégico de inversión y desinversión a largo plazo, la supervisión de todas las actividades de fusiones y adquisiciones y la gestión estratégica de la cartera.

Otis Spencer tiene 25 años de experiencia en el sector inmobiliario europeo. Anteriormente, trabajó en Peakside Capital, KSP Real Estate y fue Director de Gestión de Carteras en Heitman durante siete años. También trabajó en ING Real Estate Investment Management y RREEF.

Otis Spencer es un ponente invitado frecuente en conferencias y participa en varios paneles relacionados con los mercados inmobiliarios europeos y es miembro del consejo de oficinas/uso mixto de ULI. Es miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS). El Sr. Spencer posee un Máster en Administración de Empresas con una especialización en Finanzas y Bienes Inmobiliarios de la Universidad de California, Berkeley, así como un Máster en Bienes Inmobiliarios de la Universiteit van Amsterdam, y su Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad del Sur de California.

Doña Katie Jane Schoultz - vocal

Katie Jane Schoultz ejerce como directora del Departamento Jurídico (*Group General Counsel*) del Grupo desde su incorporación en enero de 2015. Dirige un equipo legal interno que cubre doce jurisdicciones en toda Europa, especializado en inversión, desarrollo, arrendamiento y gestión de almacenes.

Katie Jane Schoultz es originaria de Reino Unido. Se trasladó a Praga en 2001 donde, con anterioridad a unirse al Grupo, trabajó en el bufete de abogados estadounidense White & Case. En 2007 comenzó su propia firma, Schoultz & Partners, especializada en inversión inmobiliaria en Europa central y del este. Antes de trasladarse a la República Checa, Katie Jane Schoultz trabajó en Gouldens (actualmente Jones Day) en Londres y en Fried Frank en Nueva York, así como en la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de las Naciones Unidas en Manhattan.

Katie Jane Schoultz tiene un título superior de postgrado (MA (Oxon)) en jurisprudencia de la Universidad de Oxford y es abogado del Tribunal Supremo de Inglaterra y Gales (*Solicitor of the Supreme Court of England and Wales*), abogado colegiada en el Colegio de Abogados del Estado de Nueva York (*Attorney and Counselor-at-law at the New York State Bar*) y abogado autorizada en la República Checa (*licensed Czech Foreign Advocate*).

Doña Concepción Castaño Castro - secretaria no consejera

Concepción Castaño Castro es la directora de Citco Corporate Management (Madrid), S.L. desde octubre de 2019, siendo además la responsable del área legal y la persona autorizada ante el SEPBLAC. Gestiona una cartera de clientes a los que se les presta, entre otros, servicios de contabilidad, fiscal y legal. Coordina y supervisa a 20 empleados que se encargan de dichas tareas.

Previamente, durante 7 años fue la responsable del departamento mercantil de la firma V2C Abogados y antes de eso, durante 11 años, trabajó en Deloitte Abogados, alcanzando a ser Gerente del Departamento Corporate M&A.

Concepción Castaño es licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y posee un master en Asesoría Jurídica de Empresas por el Instituto de Empresas de Madrid

Don Victor Monreal Jorde - vicesecretario primero no consejero

Víctor Monreal Jorde es *Trust Officer Legal* del departamento legal de Citco Corporate Management (Madrid), S.L. desde octubre de 2019, donde se encarga de la llevanza de los temas mercantiles de los clientes de la compañía. Se encarga, entre otros, de la constitución de entidades, la llevanza de la secretaría jurídica y la preparación de ciertos contratos. Reporta directamente a la directora de la oficina.

Con anterioridad, durante más de un año, fue abogado de la firma V2C Abogados y previamente, durante más de un año y medio, estuvo trabajando en A Plus Abogados y Economistas.

Víctor Monreal es licenciado en Derecho por la Universidad Pontificia Comillas, ha realizado varios cursos especializados en derecho y últimamente ha cursado una especialización en Compliance.

Doña Raquel Hernández Hernández - vicesecretaria segunda no consejera

Raquel Hernández Hernández ejerce como directora del Departamento Financiero (*Head of Finance*) de P3 Logistic Parks Iberia, S.L. desde su incorporación en noviembre de 2017, donde se encarga de la planificación de la financiación y gestiona los aspectos financieros de los diferentes proyectos e inversiones de P3 España, reportando a la dirección corporativa del grupo P3 España y al CFO del grupo P3.

Con anterioridad a unirse al Grupo, trabajó para Citco Corporate Management, S.L. durante más de 10 años donde desempeñó el puesto de *Accounting Manager* y, anteriormente, trabajó en Deloitte como Líder de Equipo en el Departamento Financiero.

Raquel Hernández es licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Salamanca y posee un máster en dirección y gestión financiera por el Centro de Estudios Financieros de Madrid.

Además, de acuerdo con la Circular 1/2020, se declara que no existen datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como que tampoco han sido inhabilitados por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

Asimismo, no existe ninguna relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo de la Sociedad.

2.18.3. 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.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no será retribuido.

Por último, no existe ningún sistema de retribución para los administradores ni para los directivos basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a la cotización de las acciones ni existen tampoco cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con ningún administrador ni directivo para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento

A continuación, se detalla el número de acciones y el % de capital, de manera directa e indirecta, de la Sociedad que poseen los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

Consejeros	Cargo	% participac. directo	% participac. indirecto	Total % participación
D. David Marquina Fernández	Presidente	-	0,10421% (a través de Estate Legis, S.L.)	0,10421%
Dña. Katie Jane Schoultz	Vocal	-	0,04994% (a través de KJS Consulting s.r.o.)	0,04994%

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración, así como el personal de gestión, han manifestado no estar incursos en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

2.19. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

La Sociedad no tiene empleados. Ver descripción de la gestión de la Sociedad en el apartado 1.6.1 del DIIM publicado en diciembre de 2017. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad es efectuada por Citco Corporate Management (Madrid), S.L ("**CITCO**") empresa internacional especializada en prestar servicios financieros a firmas de inversión. CITCO proporciona, entre otros, servicios de: contabilidad, recursos humanos, gestión nóminas, servicios de secretaría corporativa, servicios de agente, servicios de constitución, servicios administrativos y de gestión de los clientes, así como servicios de cumplimiento tributario, así como otros servicios relacionados con impuestos. Además, para la gestión de sus activos, tiene contratadas a las siguientes empresas especializadas: CBRE R.E., y P3 Logistic Parks Iberia, S.L.

2.20. 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.

Con carácter inmediatamente anterior a la ejecución del acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo el 25 de agosto de 2021, P3 tenía 26 accionistas (incluyendo a la Sociedad por su posición de autocartera).

A continuación, se muestra la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en P3, anterior a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
P3 Spain II s.r.o.	5.000.470	93,49%

El número de accionistas de P3 Illescas Park, P3 Abrera, P3 Algemesí, P3 La Sagra y P3 Sky antes de ejecutarse dicho acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, era 1 en cada una de las sociedades, siendo la identidad de dicho accionista la misma en todas las sociedades.

Tras ejecutarse el acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en P3 es la siguiente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
P3 Spain II s.r.o.	5.000.470	39,63%
P3 Spain a.s.	7.266.979	57,60%

Tras ejecutarse dicho acuerdo de aumento de capital no dinerario, P3 tiene 27 accionistas (incluyendo a la Sociedad por su posición de autocartera).

Las sociedades P3 Spain II s.r.o. y P3 Spain a.s. son sociedades del mismo grupo y tienen el mismo accionista único directo.

2.21. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario, realizado con la diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.

2.22. 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 3/2020 de BME Growth (ver el Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno del Anexo XVI del presente Documento Informativo).

2.23. Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de diciembre de 2017.

Los riesgos mencionados en la sección 2.23 no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Podrían existir otros riesgos que (i) por su mayor obviedad, (ii) por ser actualmente

desconocidos, o (iii) por no ser considerados como relevantes por la Sociedad en el momento actual, no se han incluido en el Documento Informativo y podrían tener un impacto sustancial en las actividades o en la situación financiera de la Sociedad.

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

Los potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de P3 es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el Documento Informativo. En consecuencia, los potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deberán leer cuidadosamente la sección 2.23 de manera conjunta con el resto del documento. De igual manera, se recomienda a los potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión, en relación con las acciones de P3.

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

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes:

Riesgo de pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, ha provocado que la Sociedad no haya tenido que firmar diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos de las sociedades participadas, por lo que no ha tenido un impacto significativo sobre los estados financieros del ejercicio 2020.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

Nivel de endeudamiento con el Anterior Accionista Mayoritario de la Sociedad

A 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene una deuda financiera con el Anterior Accionista Mayoritario (P3 Spain II s.r.o. de, aproximadamente, 7,1 millones de euros. Al mismo tiempo, la Sociedad tiene deuda financiera con P3 Czech Holdco a.s. (Socio Único del Anterior Accionista Mayoritario) de, aproximadamente 204 millones de euros, y una deuda con el actual Accionista Mayoritario de, aproximadamente, 144,8 millones de euros, lo que supone un *Loan To Value global* del 63%, a un interés fijo que oscila entre el 3,5% y el 5,20% anual.

Ni la deuda ni el interés devengado tienen fecha de vencimiento concreto, sino que será el prestamista el que, mediante una notificación escrita, detallará las fechas de pago y cantidad de la deuda más intereses de las que se solicita la devolución. P3 podrá hacer pagos de deuda e intereses cuando quiera sin comisiones de cancelación.

Por un lado, es cierto que la obligación del prestatario de realizar el pago, total o parcial, de las cantidades adeudadas al prestamista está sujeta al previo requerimiento de pago por parte del prestamista, situación que podría comprometer el curso normal del negocio de la Sociedad.

Sin embargo, dado que el prestamista es el Anterior Accionista Mayoritario del prestatario, el riesgo de que el préstamo sea reclamado de forma que pueda poner en dificultades la marcha habitual del negocio de la Sociedad es limitado y, además, permite adaptar los pagos en función de las necesidades de caja.

Influencia del Nuevo Accionista Mayoritario

Como consecuencia del aumento de capital aprobado el 30 de agosto de 2021, la Sociedad se encuentra participada en un 57,6% por el Nuevo Accionista Mayoritario, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los restantes accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya 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 inmuebles se encuentran arrendados a 17 clientes. Concretamente los 4 inquilinos principales superan el 53% del importe neto de la cifra de negocios agregada a 31 de diciembre de 2020. En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener inmuebles vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. La fecha de vencimiento de estos contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios es posterior al 2023, lo que minora dicho riesgo en el corto/medio plazo.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

La Sociedad (incluyendo las nuevas 5 sociedades) está gestionada por P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U. (empresa propiedad al 100% de P3 Group S.à.r.l.) y CBRE R.E. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dichas empresas podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y la valoración de la Sociedad.

Concentración de tipo de activo

La práctica totalidad de los activos de la Sociedad pertenecen al sector logístico. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

El capital social de P3 antes de la ampliación de capital ascendía a 5.348.500 euros, representado por 5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de P3, celebrada el 30 de agosto de 2021, acordó aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la "**Ampliación de Capital**"):

Importe de la emisión y acciones que se han emitido:

La Junta General Extraordinaria acordó facultar al Consejo de Administración con expresas facultades de sustitución, para ampliar y desarrollar el referido acuerdo, y ejecutarlo, así como para realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el referido acuerdo, y solicitar la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones de P3 en BME Growth. A fecha del presente documento, se ha procedido a ejecutar el acuerdo relativo al aumento de capital adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 30 de agosto de 2021. El aumento de capital ha resultado suscrito y, consecuentemente, el capital social de la Sociedad ha sido aumentado en 7.266.979 euros, con una prima de emisión de aproximadamente 10,46 euros por acción, mediante la emisión de 7.266.979 acciones ordinarias (las "**Nuevas Acciones**") de 1 euro de valor nominal cada una de ellas de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo de aumento de capital ha sido elevado a público el 30 de agosto de 2021 ante la Notario de Madrid, D.ª María del Rosario de Miguel Roses, con número de su protocolo 2.992 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.311, Folio 17 y hoja número M-625006, inscripción 21ª.

Dicha Ampliación de Capital ha sido desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, concretamente, mediante la aportación de las participaciones sociales integrantes del 100% del capital social de las sociedades P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U.

Dicha aportación no dineraria se ha valorado por el experto independiente Grant Thornton, S.L.P., (nombrado por el Registro Mercantil de Madrid), que ha determinado que su valor es superior a la suma del valor nominal y prima de la totalidad de las Nuevas Acciones (dicho informe del experto independiente ha sido incluido como Anexo III al presente Documento Informativo).

Por tanto, P3 lleva a cabo la presente ampliación de capital por un importe nominal de 1 euro por cada Nueva Acción emitida. La identidad del aportante y su aportación se detalla en el "Informe elaborado por el Consejo de Administración de P3" que se adjunta en el Anexo IV del presente Documento Informativo.

Para ello, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de aproximadamente once euros y cuarenta y seis céntimos de euro (€ 11,46) (el "**Precio de Suscripción**") de los cuales, un euro (€ 1) se

corresponden con el valor nominal de las acciones y aproximadamente diez euros y cuarenta y seis céntimos de euro (€ 10,46) con la correspondiente prima de emisión.

Capital resultante de la operación:

El capital resultante de P3 es de 12.615.479 euros, dividido en 12.615.479 acciones de un euro (€ 1) de valor nominal cada una de ellas.

Incorporación a negociación:

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones estimando que, salvo imprevistos, éstas serán incorporadas al BME Growth una vez realizada la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento Informativo.

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.

Con carácter inmediatamente anterior a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo el 25 de agosto de 2021, P3 tenía 26 accionistas (incluyendo a la Sociedad por su posición de autocartera), de los cuales 25 tenían posiciones minoritarias que representaban menos del 5% de su capital social. De las 7.266.979 acciones emitidas, los accionistas minoritarios no han suscrito ninguna acción, pues todas las acciones han sido suscritas por P3 Spain a.s.

A continuación, se muestra la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en P3, anterior a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
P3 Spain II s.r.o.	5.000.470	93,49%

El número de accionistas de P3 Illescas Park, P3 Abrera, P3 Algemesí, P3 La Sagra y P3 Sky antes de ejecutarse dicho acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, era 1 en cada una de las sociedades, siendo la identidad de dicho accionista la misma en todas las sociedades.

Tras ejecutarse el acuerdo de aumento de capital no dinerario descrito en el presente Documento Informativo, la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en P3 es la siguiente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
P3 Spain II s.r.o.	5.000.470	39,63%
P3 Spain a.s.	7.266.979	57,60%

Tras ejecutarse dicho acuerdo de aumento de capital no dinerario, P3 tiene 27 accionistas (incluyendo a la Sociedad por su posición de autocartera).

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.

La información referente a las acciones previamente emitidas e incorporadas en BME Growth de la Sociedad se recoge en el punto 2.3. del DIIM de diciembre 2017.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el presente Documento Informativo), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación. 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 Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

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

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

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el presente Documento Informativo.

b) Derecho de asistencia, representación y voto:

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

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas de P3, el artículo 15 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas y conste, por tanto, previamente a la celebración de la misma la legitimación del accionista, que quedará justificada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que,

conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de asistir físicamente y por medios telemáticos que permitan la asistencia a distancia a las juntas generales, todo ello en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

c) Derecho de suscripción preferente:

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

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

d) Derecho de información:

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

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

No existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto a fecha del presente documento.

3.5. 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 BME Growth

Las Acciones Nuevas pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

En relación a este apartado, consultar el apartado de 2.7 del DIIM de diciembre 2017.

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

Consultar el apartado 2.8 del DIIM de diciembre 2017.

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

Con fecha 16 de noviembre de 2017, el Anterior Accionista Mayoritario de la Sociedad, P3 Spain II s.r.o., formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Banco Sabadell, S.A. Con fecha 19 de noviembre de 2020 se firmó de nuevo el contrato de proveedor de liquidez directamente con P3.

Para mayor información, consultar el apartado 2.9 del DIIM de diciembre 2017.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del BME Growth 4/2020, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al BME Growth, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 4 de diciembre 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 la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del BME Growth 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del BME GROWTH como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del BME Growth 4/2020, 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.

La Sociedad y Renta 4 Corporate, S.A., declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

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

CBRE Valuation Advisory, S,A., con domicilio en con fecha 22 de septiembre de 2021, ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de las Sociedades a Integrar. (ver Anexo XV).

Asimismo, Grant Thornton, S.L.P. con domicilio en Paseo de la Castellana, 81, Madrid, fue designado por el Registro Mercantil de Madrid para la emisión del informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital de P3 que se emitió con fecha 26 de agosto de 2021 (ver Anexo III).

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a P3 en relación con la incorporación a negociación de las acciones resultantes de la ampliación de capital en el BME Growth.

- Clifford Chance, S.L.P. ha prestado servicios de asesoramiento legal.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

P3 declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currículo a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre Requisitos y Procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

ANEXO I **Cuentas Anuales individual y consolidadas de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020**

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2020 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:

- Balances al 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
- Memoria del ejercicio 2020

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
Valoración de inversiones en empresas del grupo El epígrafe de "inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto, incluye las participaciones en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 7 de la memoria. La nota 4.1 de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.1 y 7, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a las sociedades participadas, realizado por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas. El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2020 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.	Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría: - Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio. - Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas, al cierre del ejercicio. - Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis y rentas utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis. - Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2020, a partir de los informes de valoración. - Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.10 de la memoria adjunta que describe el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2020, el EBITDA positivo generado en el ejercicio y la existencia de apoyo financiero explícito prestado por parte de los principales accionistas acreedores de la deuda financiera a dicha fecha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

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

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

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

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

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

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

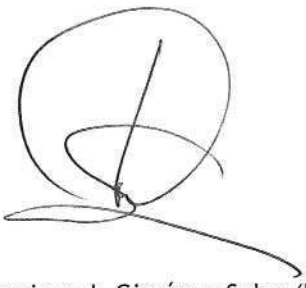
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

27 de abril de 2021



BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (con cifras comparativas al 2019)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Balances correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresado en euros)

BALANCE

	ACTIVO	NOTAS	2020	2019
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**112.901.145,85**	**115.789.073,42**
I.	**Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	7	**112.901.145,85**	**115.789.073,42**
1.	Instrumentos de patrimonio		112.901.145,85	115.789.073,42
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**266.695,83**	**1.165.031,34**
I.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**	5	**598,59**	-
1.	Deudores varios		598,59	-
II.	**Periodificaciones a corto plazo**	8	-	**367,49**
III.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	5	**266.097,24**	**1.164.663,85**
1.	Tesorería		266.097,24	1.164.663,85
TOTAL ACTIVO (A + B)			**113.167.841,68**	**116.954.104,76**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2020	2019
A)	**PATRIMONIO NETO**		**25.233.477,32**	**28.133.501,61**
A-1)	**Fondos propios**		**25.233.477,32**	**28.133.501,61**
I.	**Capital**	10	**5.348.500,00**	**5.348.500,00**
1.	Capital escriturado		5.348.500,00	5.348.500,00
II.	**Reservas**	10	**(898,08)**	**(898,08)**
2.	Otras reservas		(898,08)	(898,08)
III.	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**		**(99.999,20)**	-
IV.	**Resultados de ejercicios anteriores**	10	**(7.274.099,98)**	**(7.175.592,62)**
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(7.274.099,98)	(7.175.592,62)
V.	**Otras aportaciones de socios**	10	**30.059.999,67**	**30.059.999,67**
VI.	**Resultado del ejercicio**	3 y 10	**(2.800.025,09)**	**(98.507,36)**
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**83.140.454,49**	**82.990.454,49**
III.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	6 y 15	**83.140.454,49**	**82.990.454,49**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**4.793.909,87**	**5.830.148,66**
IV.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	6 y 15	**4.575.186,10**	**5.749.082,53**
V.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**218.723,77**	**81.066,13**
3.	Acreedores varios	6	217.532,29	80.093,09
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	1.191,48	973,04
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**113.167.841,68**	**116.954.104,76**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		NOTAS	2020	2019
1.	**Importe neto de la cifra de negocios**	**13.1**	**4.190.429,21**	**3.812.721,65**
a)	Dividendos		4.190.429,21	3.812.721,65
2.	**Otros gastos de explotación**	**13.3**	**(201.423,16)**	**(235.950,14)**
a)	Servicios exteriores		(201.423,16)	(197.364,43)
b)	Tributos		-	(38.585,71)
A)	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**		**3.989.006,05**	**3.576.771,51**
3.	**Gastos financieros**	**15**	**(3.901.103,57)**	**(3.900.551,34)**
a)	Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.901.103,57)	(3.900.551,34)
4.	**Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros**	**7**	**(2.887.927,57)**	**225.272,47**
a)	Deterioros y pérdidas		(2.887.927,57)	225.272,47
B)	**RESULTADO FINANCIERO**		**(6.789.031,14)**	**(3.675.278,87)**
C)	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**		**(2.800.025,09)**	**(98.507,36)**
D)	**RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**		**(2.800.025,09)**	**(98.507,36)**
E)	**RESULTADO DEL EJERCICIO**		**(2.800.025,09)**	**(98.507,36)**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos
(Expresado en euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2020	2019
A)	**RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	3	(2.800.025,09)	(98.507,36)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO**		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	(2.800.025,09)	(98.507,36)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en euros)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**-**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(2.410.821,92)**	**28.232.008,97**
B)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**-**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(2.410.821,92)**	**28.232.008,97**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(98.507,36)	(98.507,36)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(2.410.821,92)	-	2.410.821,92	-
C)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**-**	**(7.175.592,62)**	**30.059.999,67**	**(98.507,36)**	**28.133.501,61**
D)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**-**	**(7.175.592,62)**	**30.059.999,67**	**(98.507,36)**	**28.133.501,61**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.800.025,09)	(2.800.025,09)
II.	Operaciones con socios y propietarios	-	-	(99.999,20)	-	-	-	(99.999,20)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(98.507,36)	-	98.507,36	-
E)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(99.999,20)**	**(7.274.099,98)**	**30.059.999,67**	**(2.800.025,09)**	**25.233.477,32**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances, las Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

		NOTAS	2020	2019
A)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN**			
1.	**Resultado del ejercicio antes de impuestos**	3	**(2.800.025,09)**	**(98.507,36)**
2.	**Ajustes del resultado**		**6.789.031,14**	**3.675.278,87**
d)	Correcciones valorativas por deterioro	7	2.887.927,57	(225.272,47)
h)	Gastos financieros	15	3.901.103,57	3.900.551,34
k)	Otros ingresos y gastos			-
3.	**Cambios en el capital corriente**		**137.426,54**	**(91.548,98)**
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(598,59)	266,60
c)	Otros activos corrientes	5	367,49	701,26
d)	Acreedores y otras cuentas a pagar	6	137.657,64	(92.516,84)
4.	**Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación**		**(5.075.000,00)**	**(2.530.067,77)**
a)	Pago de intereses		(5.075.000,00)	(2.530.067,77)
c)	Cobro de dividendos		-	-
5.	**Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)**		**(948.567,41)**	**955.154,76**
B)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN**			
6.	**Pagos por inversions**		-	-
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	-
7.	**Cobros por desinversiones**		-	-
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	-
e)	Otros activos financieros		-	-
8.	**Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)**		-	-
C)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**		**50.000,80**	
9.	**Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.**		**(99.999,20)**	-
a)	Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
c)	Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	10	(99.999,20)	
10.	**Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero**		**150.000,00**	-
a)	Emisión			-
3.	*Deudas con empresas del grupo y asociadas*	*15.1*	*150.000,00*	-
5.	*Otras deudas*			-
b)	Devolución			-
3.	*Deudas con empresas del grupo y asociadas*			-
12.	**Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)**		**50.000,80**	-
E)	**AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES**		**(898.566,61)**	**955.154,76**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			1.164.663,85	209.509,09
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			266.097,24	1.164.663,85

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Flujos de Efectivo, los Balance, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2020

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó en España el día 5 de mayo de 2016 como sociedad anónima, por un período de tiempo ilimitado de años. Su domicilio social y fiscal está radicado en Calle Pinar 7, 5 planta de Madrid.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- 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 objeto social que aquéllas 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad anónima y acogiéndose posteriormente al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

Tal y como se describe en la nota 7, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes, asociadas y multigrupo. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo, de acuerdo con las exigencias de información financiera del Mercado Alternativo Bursátil. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en la nota 7. El Grupo se constituyó el 6 de abril de 2017, por lo que el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, fue el primero en que se presentaron cuentas anuales consolidadas. Las presentes cuentas anuales hacen referencia a la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. de forma individual.

La Sociedad forma parte del Grupo P3, la sociedad dominante mayoritaria directa es P3 Spain II s.r.o. Esta sociedad tiene su domicilio fiscal y social en Na Florenci 2116/15. Nové Mesto (Praha 1), 110 00 Praga.

En fecha 9 de mayo de 2019, el, para ese entonces, Accionista Único decidió modificar el órgano de administración de la Sociedad pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración designando para tales cargos a D. David Marquina Fernandez, D. Ian Peter Worboys y Dña. Katie Jane Schoultz.

En fecha 6 de agosto de 2019, el Accionista Único decidió cesar de su cargo a D. Ian Peter Worboys, en el órgano de administración de la sociedad, nombrando en su lugar a D. Otis Lee Spencer.

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

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Durante el mes de noviembre de 2017, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, P3 dio entrada a 25 nuevos accionistas, perdiendo así su carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en el BME Growth (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil) situación en la que se encuentra en la actualidad.

Régimen de SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de Inversión:

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

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

- Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 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 q que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

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

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

5. Obligación de información: (véase nota 12). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo P3 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, el Grupo P3, estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2020, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2020, que han sido formuladas el 30 de marzo de 2021, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de usarse.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS INCERTIDUMBRES Y JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

- Valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas, principalmente a la evaluación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas. (nota 4.1).

- Evaluación del principio en empresas en funcionamiento. (nota 2.10).

- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes. (nota 4.4).

- Valoración del riesgo de pandemia COVID-19 (nota 9)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del 2020, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2019 aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 31 de julio de 2020.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

2.7 ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No existen elementos patrimoniales contabilizados o recogidos en dos o más partidas del balance.

2.8 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No han existido cambios en los criterios contables empleados durante el ejercicio con respecto a los empleados en los ejercicios anteriores.

2.9 CORRECCIÓN DE ERRORES

No han existido errores durante el ejercicio.

2.10 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.527.214,04 euros (4.665.117,32 euros negativo en el ejercicio anterior). Ese fondo de maniobra negativo, se deriva principalmente de los intereses devengados y no pagados de los préstamos concedidos por los accionistas de la Sociedad y otras empresas del Grupo.

La Sociedad presenta un EBITDA positivo, cuenta con el apoyo financiero de su grupo, y los accionistas acreedores de estos préstamos no harán exigibles los intereses devengados hasta que la Sociedad no genere flujos de caja efectivo suficientes para poder satisfacerlos, procedentes principalmente de los dividendos percibidos de las Sociedades filiales.

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 PROPUESTA DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 31 de julio de 2020. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguientes (en euros):

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto	**Importe**	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.800.025,09)	(98.507,36)
Total	**(2.800.025,09)**	**(98.507,36)**

Base de reparto	**Importe**	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.800.025,09)	(98.507,36)
Total	**(2.800.025,09)**	**(98.507,36)**

3.2 LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existieses pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sosedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los importes de las reservas no distribuibles son como sigue:

Reservas no distribuibles	2020	2019
Reserva para acciones de la sociedad dominante	(898,08)	(898,08)
Total	**(898,08)**	**(898,08)**

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Clasificación y naturaleza de los activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

ACTIVOS FINANCIEROS

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

La Sociedad valora los préstamos y partidas a cobrar al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad valora al coste, incrementado por los resultados que deban atribuirse, los préstamos en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito en la sociedad prestataria, por ejemplo, la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa y se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor del importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración en patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad de las Sociedades dependientes, en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual.

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

a) Intereses y dividendos

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

b) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

c) Correcciones valorativas y deterioros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

a) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

4.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa a los gastos o ingresos por impuesto corriente y la parte correspondiente a los gastos o ingresos por impuestos diferidos el impuesto corriente en la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio.

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en la operación que no afectan el resultado fiscal y el resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados efectuándose las oportunas correcciones de los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 31 de marzo de 2017, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto de Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

La entidad 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%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.3 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos.

Los intereses y dividendos devengados y recibido de las sociedades participadas se registrarán en el importe neto de la cifra de negocios al tratarse de una sociedad holding.

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Criterios generales

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

4.5 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros, a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, excepto las participaciones en empresas del Grupo que se muestran en la nota 7, es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Créditos, Derivados y Otros			
Categorías	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a cobrar	598,59	-	598,59	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	266.097,24	1.164.663,85	266.097,24	1.164.663,85
Total	**266.695,83**	**1.164.663,85**	**266.695,83**	**1.164.663,85**

6. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los pasivos financieros, a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Total	
	Derivados y Otros			
Categorías	2020	2019	2020	2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	83.140.454,49	82.990.454,49	83.140.454,49	82.990.454,49
Total	**83.140.454,49**	**82.990.454,49**	**83.140.454,49**	**82.990.454,49**

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Derivados y Otros			
Categorías	2020	2019	2020	2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	4.575.186,10	5.749.082,53	4.575.186,10	5.749.082,53
Acreedores comerciales	217.532,29	80.093,09	217.532,29	80.093,09
Total	**4.792.718,39**	**5.829.175,62**	**4.792.718,39**	**5.829.175,62**

Las deudas con empresas del Grupo, hacen referencia a los importes recibidos por Sociedades del Grupo, para la adquisición de participaciones en sociedades del Grupo (nota 7).

Las deudas con acreedores comerciales, hace referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, etc.

A 31 de diciembre de 2020, en la partida "Acreedores comerciales" no se incluye el importe por 1.191,48 euros (973,04 euros a 31 de diciembre de 2019) (nota11.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

a) Clasificación por vencimientos

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	**4.575.186,10**	**83.140.454,49**	**87.715.640,59**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**217.532,29**	**-**	**217.532,29**
Total	**4.792.718,39**	**83.140.454,49**	**87.933.172,88**

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio. Tal como se menciona en la nota 2.10, las deudas con empresas del Grupo, son exigibles, si bien se liquidan en función de la capacidad y disposición de tesorería que tiene la Sociedad en cada momento.

7. INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras en empresas del grupo y vinculadas" al cierre del ejercicio 2019 y del ejercicio anterior, es el siguiente:

Categorías	2020	2019
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	**112.901.145,85**	**115.789.073,42**
Participaciones a largo plazo en empresas del grupo	*115.896.164,33*	*115.896.164,33*
Deterioro	*(2.995.018,48)*	*(107.090,91)*
Total	**112.901.145,85**	**115.789.073,42**

La Sociedad adquirió el control del 100% de las sociedades dependientes mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo.

Al igual que en el caso de la Sociedad, el cierre de los estados financieros de las sociedades dependientes es el día 31 de diciembre de 2020.

El valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades participadas, así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías, derivadas principalmente por la valoración de los activos inmobiliarios que poseen las filiales. Para ello, el Grupo P3, ha encargo a un experto independiente que lleve a cabo valoraciones sobre los activos inmobiliarios propiedad de las Sociedades dependientes, utilizando para ello metodología RICS, y en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual utilizado así como transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

En base a lo anterior, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2020 una reversión por deterioro de 23.635,72 euros (un deterioro de 225.272,47 euros durante el ejercicio 2019) sobre la participación de la sociedad P3 Villanueva Park Solar, S.L.U. Asimismo, se ha dotado una provisión por deterioro de 2.911.563,29 euros sobre la participación de la sociedad P3 San Marcos, S.L.U.

Ninguna de las sociedades dependientes es auditada a 31 de diciembre de 2020.

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación:

Información jurídica												
Denominación	**P3 Bilbao Park, S.L.U.**	**P3 Cla Park, S.L.U.**	**P3 Getafe Los Olivos, S.L.U**	**P3 Loeches, S.L.U.**	**P3 Massalaves, S.L.U.**	**P3 Quer Park, S.L.U.**	**P3 San Marcos, S.L.U.**	**P3 Seseña Park, S.L.U.**	**P3 Toledo, S.L.U.**	**P3 Villanueva Park, S.L.U.**	**P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.**	**P3 Zaragoza, S.L.U.**
Actividad	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Produccion de energía eléctrica de otros tipos.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.
Porcentaje Participación directa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Patrimonio neto	5.047.828,02	4.033.267,28	2.741.994,57	2.766.608,77	1.463.513,22	8.984.051,79	9.580.786,26	5.814.705,04	5.308.443,73	3.852.505,90	385.341,50	11.704.259,40
Capital	**52.378,00**	**318.150,00**	**259.950,00**	**325.500,00**	**154.475,00**	**769.341,00**	**967.500,00**	**542.632,00**	**435.000,00**	**453.779,00**	**513.500,00**	**2.422.857,00**
Reservas	**269.414,66**	**436.220,40**	**188.009,67**	**296.962,72**	**34.695,01**	**539.073,14**	**805.784,27**	**314.228,07**	**463.861,36**	**184.234,26**	**1.630,86**	**484.571,40**
Otras partidas del patrimonio neto	**4.469.794,22**	**2.773.265,49**	**2.076.390,00**	**1.803.222,86**	**1.197.036,10**	**6.971.316,00**	**7.674.408,00**	**4.513.488,73**	**3.659.615,02**	**3.182.028,83**	**(124.157,74)**	**7.469.498,77**
Resultado último ejercicio	**256.241,14**	**505.631,39**	**217.644,90**	**340.923,19**	**77.307,11**	**704.321,65**	**133.093,99**	**444.356,24**	**749.967,35**	**32.463,81**	**(5.631,62)**	**1.327.332,23**
Resultado de las operaciones continuadas	*256.241,14*	*505.631,39*	*217.644,90*	*340.923,19*	*77.307,11*	*704.321,65*	*133.093,99*	*444.356,24*	*749.967,35*	*32.463,81*	*(5.631,62)*	*1.327.332,23*
Datos en la matriz												
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	7.063.591,59	9.561.911,39	5.916.499,05	6.166.063,48	2.330.855,84	14.190.975,41	15.316.509,69	13.451.285,31	10.852.274,67	8.564.204,22	631.929,41	21.850.064,27
Deterioro de la inversión en libros de la Sociedad	-	-	-	-	-	-	(2.911.563,29)	-	-	-	(83.455,19)	-

8. PERIODIFICACIONES

El detalle de las Periodificaciones a:

	2020	2019
Periodificaciones de activo a corto plazo	-	367,49

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

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera a largo plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

d) Riesgo de pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, no ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos de las sociedades participadas, por lo que no ha tenido un impacto significativo sobre los estados financieros del ejercicio 2020.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

10. FONDOS PROPIOS

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

Capital

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social de 5.348.500,00 euros (5.348.500,00 euros al 31 de diciembre de 2019) está representado por 5.348.500 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

La totalidad de las acciones (las acciones nominativas números 1 a 5.348.500), con el mismo importe a diciembre 2019, de la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización oficial en el BME GROWTH (anteriormente Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB)).

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

La Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A., amplió su capital social en 5.288.500,00 euros en el ejercicio 2017 mediante la compensación de créditos del accionista principal, en virtud de lo acordado por el Accionista Único en fecha 12 de junio de 2017, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.288.500 de nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de las acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones han sido suscritas íntegramente por P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de Participaciones	Porcentaje de Participación	Valor Nominal
P3 Spain II s.r.o.	4.994.959	93,39 %	4.994.959

Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. A 31 de diciembre de 2020 no existe prima de emisión.

Reservas

a) Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no hay dotada ningún tipo de reserva legal.

b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2017, se aprobó por parte del Socio único en aquel momento extinguir una deuda que ostentaba con la Sociedad matriz, por importe de 30.000.000 de euros, y aportarla a los fondos propios de la Sociedad, con el fin de reforzar el patrimonio social de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020, las aportaciones de socio ascienden a 30.059.999,67 euros (30.059.999,67 euros al 31 de diciembre de 2019).

Acciones y participaciones en patrimonio propias

Con fecha 12 de noviembre de 2020 se procede a hacer efectiva la compra de acciones propias a P3 SPAIN LOGISTICS PARK por importe de 99.999,20 euros. La adquisición de acciones propias tenía la finalidad de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de forma que pudieran atenderse las peticiones de adquisición en el BME Growth.

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2020		2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	-	1.191,48	-	973,04
Total saldos con las Administraciones Públicas	**-**	**1.191,48**	**-**	**973,04**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales desde los siguientes años todos los ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

	Ejercicio
- Retenciones e ingresos a cuenta del IRPF. Rendimientos del trabajo y de actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de Renta.	2017, 2018, 2019, 2020
- Impuesto sobre Sociedades	2017, 2018, 2019, 2020

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

11.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS (CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE)

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales es la siguiente:

2020	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(2.800.025,09)	(2.800.025,09)
	Aumentos	Disminuciones	
Diferencias temporarias	5.592.329,33		5.592.329,33
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**2.792.304,24**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Cuota semilíquida:			-
Cuota líquida:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

2019	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(98.507,36)	(98.507,36)
	Aumentos	Disminuciones	
Diferencias temporarias	2.827.519,89	(225.272.47)	2.602.247,42
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**2.503.740,06**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Cuota semilíquida:			-
Cuota líquida:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

Las diferencias temporarias del ejercicio 2020 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 5.592.329,33 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo neto como resultado de la reversión del deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 23.635,72 euros sobre la participación de P3 Villanueva Park Solar, S.L. y la dotación por importe de sobre la participación de P3 San Marcos, S.L. que la Sociedad ha registrado.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.704.401,76 euros.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2019 que aumentaban el resultado contable antes de impuestos ascendían a 2.602.547,42 euros y correspondían a:

- Ajuste negativo por la reversión del deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 225.272,47 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.827.519,89 euros.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIONES 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 terminado a 31 de diciembre de 2020
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.	(898,08) euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta ley	06/04/2017. En todos los casos se hace referencia al 100% de las participaciones incluidas en la nota 7
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	En todos los casos se hace referencia al 100% de las participaciones incluidas en la nota 7
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Importe neto de la cifra de Negocios registrado por la Sociedad, responde a los dividendos percibidos por las Sociedades dependientes durante el ejercicio 2020 por un total de 4.190.429,21 euros (3.812.721,65 euros al 31 de diciembre de 2019). Dichos dividendos son por concepto de Distribución de resultados del 2019, de las Sociedades en virtud de la obligatoriedad según lo contemplado en la Ley SOCIMI.

13.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Descripción	2020	2019
Servicios exteriores	**201.423,16**	**197.364,43**
Servicios de profesionales independientes	184.994,07	195.541,16
Primas de seguros	-	-
Servicios bancarios y similares	4.268,72	884,33
Otros servicios	12.160,37	938,94
Tributos	**-**	**38.585,71**
Ajustes negativos en la imposición indirecta	-	38.585,71
Total	**201.423,16**	**235.950,14**

13.3 RETRIBUCIONES AL PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2020 ni 2019.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1 OPERACIONES CON VINCULADAS

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo, se presentan a continuación: Saldos acreedores a diciembre 2020 y 2019, respectivamente:

2020			
Razón Social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista	Préstamo	1.469.390,22
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista	Intereses	306.730,12
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Empresa del Grupo	Préstamo	81.671.064,28
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Empresa del Grupo	Intereses	4.268.455,97
Total			**87.715.640,59**

2019			
Razón Social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Préstamo	1.469.390,21
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Intereses	237.668,77
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Préstamo	81.521.064,28
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Intereses	5.511.413,76
Total			**88.739.537,02**

En el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo", se incluye el principal de los préstamos concedidos por sociedades vinculadas. En el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo", se incluyen los intereses acumulados a 31 de diciembre de 2020.

En fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad firmó una serie de préstamos concedidos por parte del accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, esto es P3 Spain II, s.r.o., y con *"P3 Czech Holdco S.r.o."*, accionista 100% de P3 Spain II, s.r.o. y que se detallan a continuación:

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*). Dicho préstamo tiene una deuda pendiente a 31 de diciembre de 2020 y 2019 1.469.390,22 euros con un tipo de interés de 4,70% anual.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*). Dicho préstamo tiene una deuda pendiente a 31 de diciembre de 81.671.064,28 euros (81.521.064,27 euros a 31 de diciembre de 2019) con un tipo de interés de 4,70% anual.

15.2 INFORMACIÓN RELATIVA AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL DE ALTA DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 2019 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 2019, los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado, ni han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 ni en el art. 231 del TRLSC.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

La Sociedad no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 2 hombres y 1 mujer

16.2 HONORARIOS DE AUDITORIA

La empresa auditora BDO Auditores S.L.P., de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, honorarios y gastos (honorarios netos si facturamos los gastos por separado) por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	31/12/2020	31/12/2019
Servicios de auditoría y servicios de revisión	32.000,00	32.000,00
Otros Servicios de Verificación	15.000,00	13.000,00
TOTAL	47.000,00	45.000,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2020 y 2019, con independencia del momento de su facturación.

17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2020	2019
Concepto	**Días**	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	59,31	40,72
Ratio de operaciones pagadas	65,74	40,96
Ratio de operaciones pendientes de pago	(116,78)	36,20
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	137.439,20	220.223,54
Total pagos pendientes	6.173,93	11.586,02

18. HECHOS POSTERIORES

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho significativo que pueda tener impacto en los estados financieros del ejercicio 2020.

INFORME DE GESTIÓN 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Ejercicio 2020

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) es una empresa que tiene como actividad principal la gestión y administración de sociedades de cartera residentes en España mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales.

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad anónima y acogiéndose posteriormente al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

En este sentido, P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. posee el 100 % del patrimonio de las sociedades dependientes referenciadas en la Nota 7. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente.

De acuerdo a los estatutos de las Sociedades dependientes, todas ellas, salvo P3 Villanueva Park Solar, S.L.U. (*), tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tal, aquellas cuyas rentas, puedan representar en su conjunto, menos del 20% de las rentas de las Sociedades dependientes en cada periodo impositivo,

(*) Por otro lado, respecto a P3 Villanueva Park Solar, S.L.U, el objeto social, entre otros, es el siguiente:

- La producción, suministro, la distribución y el comercio de electricidad, así como la explotación de sistemas energéticos, solares, eólico, hidráulico, biomas y biocombustibles.

- En general, cualesquiera operaciones, negocios o empresas, industriales, comerciales e inmobiliarias y más en particular aquellas que estén vinculadas directa o indirectamente con los objetos enumerados en el párrafo anterior.

La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en la nota 7. El Grupo se constituye el 6 de abril de 2017, por lo que el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, fue el primero en que se presentaron cuentas anuales consolidadas.

Si bien, las presentes cuentas anuales hacen referencia a la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. de forma individual.

La Sociedad, posee acciones propias por importe de 99.999,20 euros.

Durante el ejercicio 2020 no se ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar.

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, ni tampoco durante el año 2019.

Con fecha 24 de abril de 2020, se aprobó el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2020 en las Sociedades dependientes por importe total de 4.190.429,22 euros.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, no ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos de las sociedades participadas, por lo que no ha tenido un impacto significativo sobre los estados financieros del ejercicio 2020.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho significativo que pueda tener impacto en los estados financieros del ejercicio 2020.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2020

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de los requisitos de la legislación vigente, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales y el informe de Gestión del ejercicio correspondiente al ejercicio 2020 y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 35

Hoja de diligencias de firmas 1 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



D. David Marquina Fernández

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2020

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de los requisitos de la legislación vigente, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales y el informe de Gestión del ejercicio correspondiente al ejercicio 2020 y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 35

Hoja de diligencias de firmas 2 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021

D. Otis Lee Spencer

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2020

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de los requisitos de la legislación vigente, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales y el informe de Gestión del ejercicio correspondiente al ejercicio 2020 y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 35

Hoja de diligencias de firmas 3 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



Dña. Katie Jane Schoultz

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

bdo.es
bdo.global

Auditoría & Assurance | Advisory | Abogados | Outsourcing

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados correspondientes al ejercicio 2020 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:

- Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio 2020 y al ejercicio 2019
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2020 y al ejercicio 2019
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio 2020 y al ejercicio 2019
- Memoria Consolidada del ejercicio 2020

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la Sociedad Dominante) y sus Sociedades Dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 4 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Valoración de inversiones inmobiliarias

El epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance consolidado al 31 de diciembre de 2020 adjunto, incluye los valores netos contables de los terrenos y construcciones adquiridos por el Grupo de acuerdo con lo descrito en la nota 7 de la memoria consolidada.

La nota 6.3 de la memoria consolidada describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad Dominante se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al cierre del ejercicio 2020 ha sido considerado como el aspecto más relevante en nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad Dominante para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración, de las hipótesis y las rentas utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad Dominante en la memoria consolidada, en relación con estos activos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 2.10 y 7.2 de la memoria consolidada adjunta que describen el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2020, el EBITDA positivo generado en el ejercicio, la existencia de apoyo financiero explícito prestado por parte de los principales accionistas acreedores de la deuda financiera y los valores de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a dicha fecha. Esta información resulta relevante para el entendimiento de las cuentas anuales consolidadas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** y Sociedades Dependientes en su conjunto. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

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

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

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

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

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

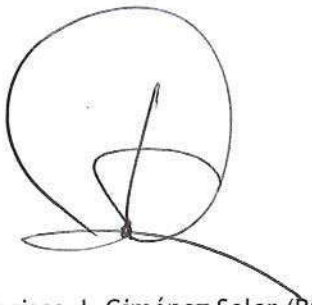
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

27 de abril de 2021



BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS consolidado 3

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIONIO NETO consolidado 4

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD..... 6
2. REGIMEN SOCIMI..... 8
3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN..... 10
4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.. 15
5. Limitación para la distribución de dividendos 17
6. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN 18
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS..... 30
8. ACTIVOS FINANCIEROS 36
9. FONDOS PROPIOS 38
10. PASIVOS FINANCIEROS 41
11. SITUACIÓN FISCAL..... 42
12. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 43
13. INGRESOS Y GASTOS..... 46
14. PARTES VINCULADAS..... 48
15. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN 55
16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS..... 56
17. OTRA INFORMACIÓN 58
18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE..... 59
19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)..... 59

LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS..... 61

REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS..... 61

20. INFORMACIÓN SEGMENTADA 62
21. HECHOS POSTERIORES 64

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Balance consolidado al cierre del ejercicio 2020

	ACTIVO	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**239.973.603,10**	**236.873.964,98**
I.	**Inversiones inmobiliarias**	**7**	**237.512.954,80**	**234.764.221,14**
III.	**Inversiones financieras a largo plazo**	**8**	**2.460.648,30**	**2.109.743,84**
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**6.773.900,90**	**9.798.745,50**
I.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**	**6, 9**	**2.018.810,16**	**2.229.787,75**
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.682.311,39	2.004.046,15
b)	*Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo*	*8*	*1.682.311,39*	*2.004.046,15*
2.	Otros deudores	8,11	336.498,77	225.741,60
II.	**Inversiones financieras a corto plazo con empresas del grupo**	**8,11**	**133.894,12**	**133.894,12**
III.	**Inversiones financieras a corto plazo**		**-**	**151.975,40**
IV.	**Periodificaciones a corto plazo**	**8**	**551.540,59**	**124.795,37**
V.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	**8**	**4.069.656,03**	**7.158.292,86**
TOTAL ACTIVO (A + B)			**246.747.504,00**	**246.672.710,48**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
A)	**PATRIMONIO NETO**		**31.061.411,56**	**33.977.211,03**
A-1)	**Fondos propios**		**31.061.411,56**	**33.977.211,03**
I.	**Capital**		**5.348.500,00**	**5.348.500,00**
1.	Capital escriturado	9	5.348.500,00	5.348.500,00
II.	**Reservas**	**9,19**	**(1.431.288,64)**	**(1.884.434,42)**
1.	Otras reservas		(898,08)	(898,08)
2.	Resultados ejercicios anteriores sociedades dependientes		5.843.709,42	5.292.056,28
3.	Resultados ejercicios anteriores sociedad dominante		(7.274.099,98)	(7.175.592,62)
IV.	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**		**(99.999,20)**	**-**
V.	**Otras aportaciones de socios**	**9**	**30.059.999,67**	**30.059.999,67**
VI.	**Resultado del ejercicio**	**11**	**(2.815.800,27)**	**453.145,78**
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**203.323.497,88**	**202.552.346,70**
I.	**Deudas a largo plazo**		**2.956.559,79**	**2.667.957,16**
1.	Otras deudas a largo plazo	10	2.956.559,79	2.667.957,16
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**10**	**200.229.963,33**	**199.884.389,54**
III.	**Acreedores comerciales no corrientes**		**136.974,76**	**-**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**12.362.594,56**	**10.143.152,75**
I.	**Deudas a corto plazo**	**10**	**296.997,72**	**200.458,32**
1.	Otras deudas a corto plazo		296.997,72	200.458,32
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**10**	**7.413.602,19**	**7.902.405,40**
III.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**10,11**	**4.651.994,65**	**2.040.289,03**
1.	Otros acreedores		4.651.994,65	2.040.289,03
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**246.747.504,00**	**246.672.710,48**

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

		NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
1.	**Importe neto de la cifra de negocios**	13	**14.742.075,26**	**15.042.341,31**
2.	**Otros ingresos de explotación**	13	**950.278,61**	**967.589,24**
3.	**Otros gastos de explotación**	13	**(3.504.469,95)**	**(3.273.427,76)**
4.	**Amortización del inmovilizado**	6	**(3.694.840,32)**	**(3.595.068,89)**
5.	**Otros resultados**		**-**	**(12.369,33)**
6.	**Deterioro y resultados por enejenación del inmovilizado**		**(2.712.690,15)**	**-**
A)	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**		**5.780.353,45**	**9.129.064,57**
6.	**Ingresos financieros**		**-**	**-**
b)	Otros ingresos financieros		-	-
7.	**Gastos financieros**	13	**(8.595.772,23)**	**(8.674.551,82)**
8.	**Diferencias de cambio**		**(381,49)**	**(1.366,97)**
B)	**RESULTADO FINANCIERO**		**(8.596.153,72)**	**(8.675.918,79)**
C)	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**		**(2.815.800,27)**	**453.145,78**
D)	**RESULTADO DEL EJERCICIO**		**(2.815.800,27)**	**453.145,78**

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Balance consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

		31/12/2020	31/12/2019
A)	**RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	**(2.815.800,27)**	**453.145,78**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B)	**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO**	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C)	**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(2.815.800,27)**	**453.145,78**

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIONIO NETO CONSOLIDADO

		Capital	Reservas y resultados ejercicios anteriores	(Acciones o participaciones en patrimonio propias)	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL CONSOLIDADO
A)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(1.567.351,74)**	**-**	**30.059.999,67**	**(323.431,53)**	**33.517.716,40**
B)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(1.567.351,74)**	**-**	**30.059.999,67**	**(323.431,53)**	**33.517.716,40**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	453.145,78	453.145,78
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	(317.082,68)	-	-	323.431,53	6.348,85
C)	**SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE DE 2019**	**5.348.500,00**	**(1.884.434,42)**	**-**	**30.059.999,67**	**453.145,78**	**33.977.211,03**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.815.800,27)	**(2.815.800,27)**
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	(99.999,20)	-	-	**(99.999,20)**
5.	Operaciones con acciones o participaciones propias de la Sociedad dominante	-	-	(99.999,20)	-	-	**(99.999,20)**
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	453.145,78	-	-	(453.145,78)	-
D)	**SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE DE 2020**	**5.348.500,00**	**(1.431.288,64)**	**(99.999,20)**	**30.059.999,67**	**(2.815.800,27)**	**31.061.411,56**

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	**(2.815.800,27)**	**453.145,78**
2. Ajustes del resultado		**15.003.684,19**	**12.277.336,53**
a) Amortización del inmovilizado	7	3.694.840,32	3.595.068,89
b) Correciones valorativas deterioro	7	2.712.690,15	-
h) Gastos financieros	12.3	8.595.772,23	8.674.551,82
i) Diferencias de cambio		381,49	1.366,97
k) Otros ingresos y gastos		-	6.348,85
3. Cambios en el capital corriente		**2.781.046,06**	**1.342.692,81**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	8	210.596,10	298.863,33
c) Otros activos corrientes	8	(274.769,82)	(178.965,52)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	9	2.748.680,38	590.791,30
e) Otros pasivos corrientes	9	96.539,40	632.003,80
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(9.084.525,44)**	**(6.906.841,43)**
a) Pagos de intereses (-)		(9.084.525,44)	(6.906.841,43)
b) Cobros de intereses (+)		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación		**5.884.404,54**	**7.166.333,69**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6. Pago por inversiones		**(9.507.168,59)**	**(1.536.986,33)**
f) Inversiones inmobiliarias	6	(9.156.264,13)	(1.601.702,84)
g) Otros activos financieros		(350.904,46)	64.716,51
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(9.507.168,59)**	**(1.536.986,33)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9.- Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(99.999,20)**	
c) Adquisicion de instrumenos de patrimonuio de la sociedad dominante (-)		(99.999,20)	
10.Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**634.126,42**	**(2.774.224,69)**
a) Emisión			18.933,88
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas	13	6.140.990,44	-
4. Otras deudas (+)			18.933,88
b) Devolución		(5.506.864,02)	(2.793.158,57)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas	13	(5.795.466,65)	(2.793.158,57)
4. Otras deudas (+)		288.602,63	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**534.127,22**	**(2.774.224,69)**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(3.088.636,83)**	**2.855.122,67**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**7.158.292,86**	**4.303.170,19**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**4.069.656,03**	**7.158.292,86**

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo consolidado, el Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas

MEMORIA EJERCICIO 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 05 de mayo de 2016 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 1.869 de su protocolo y con la denominación inicial de CHADWICKS, S.A. El domicilio social de la Sociedad Dominante se encuentra en la Calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid.

En el momento de su constitución los Accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000,00 Euros, si bien en fecha 8 de marzo de 2017 la Sociedad dio por desembolsado el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social. En esa misma fecha los anteriores Accionistas transmitieron el 100% de sus acciones a P3 Spain II s.r.o, convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Ese mismo día, es decir, el 8 de marzo de 2017, la Sociedad fue declarada Unipersonal, siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 20 de abril de 2017.

Asimismo, el día 8 de marzo de 2017 se eleva a público el acuerdo adoptado por el Accionista Único de la Sociedad en relación al cambio de su denominación social por la actual, esto es P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

El gobierno, dirección y administración de la Sociedad Dominante estaba encomendado, desde la fecha de constitución y hasta el 8 de marzo de 2017 a un Administrador Único.

El día 08 de marzo de 2017 el Accionista Único adoptó la decisión de acoger a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

Con fecha de 31 de marzo de 2017, el Accionista Único de la Sociedad adoptó la decisión de modificar nuevamente el objeto social de la Sociedad, de modo que en adelante tuviese el siguiente tenor literal:

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

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

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

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

En este mismo Acta, el Accionista Único procedió a ratificar su decisión de acoger la Sociedad al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Mediante escritura de fecha 31 de marzo de 2017 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1.289 de su protocolo la Sociedad Dominante cambió su denominación por la actual y modificó su régimen de distribución de dividendos.

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 3 de abril de 2017.

Con fecha 13 de junio de 2017, el Socio Único de la Sociedad decidió modificar el Órgano de Administración, pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo P3 (en adelante el "Grupo").

El Grupo P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes quedó constituido el 6 de abril de 2017 como consecuencia de la adquisición en dicha fecha, por parte de la Sociedad Dominante, de las sociedades dependientes indicadas en la nota 3.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en las presentes notas están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

Dada la actividad a la que se dedican las Sociedades del Grupo, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas con respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa en el BME Growth, antiguamente denominado Marcado Alternativo Bursátil (MAB), por lo que la Sociedad perdió la condición de unipersonalidad.

2. REGIMEN SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de Inversión:
   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinase a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de oras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

   - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 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 q que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

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

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

5. Obligación de información: (véase nota 20). Las SOCIMI deberán incluir en los estados financieros la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que el Grupo P3 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, el Grupo P3, estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad se encuentra incorporada al BME Growth (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Dependientes son todas las entidades, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiendo este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, consolidadas por el método de integración global, y no auditadas, son las siguientes:

Denominación	Actividad	País	% en el Capital Social Director	Derecho de Voto Directo	Capital Social	Prima de emisión	Reservas, resultados de ejercicios anteriores y otras aportaciones	Resultados	Dividendo a cuenta	Patrimonio Neto
P3 Bilbao Park, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	52.378,00	4.299.166,00	440.042,88	256.241,14	-	5.047.828,02
P3 Cla Park, S.L.U	(*)	España	100%	100%	318.150,00	2.495.473,00	714.012,89	505.631,39	-	4.033.267,28
P3 Getafe Los Olivos, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	259.950,00	2.076.390,00	188.009,67	217.644,90	-	2.741.994,57
P3 Loeches, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	325.500,00	1.619.733,86	480.451,72	340.923,19	-	2.766.608,77
P3 Massalaves, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	154.475,00	1.243.876,00	(12.144,89)	75.839,37	-	1.462.045,48
P3 Quer Park, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	769.341,00	6.817.069,00	693.320,14	704.321,65	-	8.984.051,79
P3 San Marcos, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	967.500,00	7.674.408,00	805.784,27	127.678,49	-	9.575.370,76
P3 Seseña Park, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	542.632,00	4.463.488,73	364.228,07	444.356,24	-	5.814.705,04
P3 Toledo Park, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	435.000,00	3.659.615,02	463.861,36	749.967,35	-	5.308.443,73
P3 Villanueva Park, S.L.U	(*)	España	100%	100%	453.779,00	3.253.022,00	113.241,09	32.463,81	-	3.852.505,90
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	513.500,00	-	(122.526,88)	(5.631,72)	-	385.341,40
P3 Zaragoza, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	2.422.857,00	6.120.230,00	1.833.840,17	1.327.332,23	-	11.704.259,40

(*) La actividad principal es el alquiler de las naves industriales ubicadas a lo largo de la geografía española.

Los datos registrales y domicilio de las Sociedades dependientes es el siguiente:

- P3 LOECHES PARK, S.L.U., (antes Inversiones Barrow, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87287439, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 12 de mayo de 2015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.533, folio 159, hoja M-603617.

- P3 TOLEDO BENQUERENCIA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Reinga, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87165585, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 10 de diciembre de 2014, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32.943, folio 121, hoja M-592977.

- P3 GETAFE LOS OLIVOS PARK, S.L.U., (antes Inversiones Ninara, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87146536, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 18 de noviembre de 2014, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32.834, folio 162, hoja M-591026.

- P3 CLA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Silang, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87271722, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 21 de abril de 2015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.393, folio 68, hoja M-601180.

- P3 SAN MARCOS PARK, S.L.U., (antes Inversiones Baglio, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87271730, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 21 de abril de 2015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.406, folio 80, hoja M-601394.

- P3 SESEÑA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Margarita, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87326252, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 1 de julio de 2015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.667, folio 36, hoja M-606027.

- P3 QUER PARK, S.L.U., (antes Inversiones Grace, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87370805, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 15 de septiembre de 2015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.873, folio 34, hoja M-609551.

- P3 MASSALAVES PARK, S.L.U., (antes Inversiones Mandrem, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87319810, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 24 de junio de 2015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.643, folio 48, hoja M-605554.

- P3 BILBAO PARK, S.L.U., (antes Inversiones Fraser, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87326161, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 1 de julio de 2015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.679, folio 80, hoja M-606271.

- P3 VILLANUEVA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Manly, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87326245, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 1 de julio de 2015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.684, folio 23, hoja M-606372.

- P3 VILLANUEVA PARK SOLAR ELECTRIC, S.L.U., (antes Inversiones Greenoak Spain Solar, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B64873540, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 30 de abril de 2008, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.196, folio 209, hoja M-597367.

- P3 ZARAGOZA PLAZA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Go Spain XXI, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B64562242, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 11 de mayo de 2007, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34.514, folio 86, hoja M-620754.

(*) Las Sociedades dependientes tienen por objeto social principal:

- La constitución, participación por si misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas y sociedades;

- La adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes inmuebles; vehículos de todo tipo, época y lugar; máquinas de todo tipo; pinturas de todo tipo y época; esculturas de todo tipo y época; objetos de cerámica para cualquier aplicación y uso; minerales de todo tipo y valor; obras intelectuales de todo tipo, tales como literarias, científicas, audiovisuales, musicales, traducciones, programas informáticos y fotografías; valores en general quedando excluidas las actividades que la legislación especial, así como la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en adelante la Ley) atribuye con carácter exclusivo a otras entidades;

- La negociación y explotación de patentes, marcas, licencias, know-how y derechos de propiedad intelectual;

- La intermediación en operaciones comerciales, empresariales e inmobiliarias, no reservadas por la Ley a determinadas entidades o profesionales;

- y prestar servicios relacionados con esta actividad descrita. Estas actividades podrán ser realizadas por la Sociedad total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con objeto análogo o idéntico.

La Sociedad Dominante adquirió el control del 100% de las sociedades dependientes mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta el impacto de la combinación de negocios en relación con la toma de control sobre la participación de las sociedades dependientes.

Al igual que en el caso de la Sociedad Dominante, el cierre de las cuentas anuales de las sociedades dependientes es el día 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2020, todas las sociedades dependientes a excepción de P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U., habían comunicado a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Las fechas concretas de comunicación de la opción por el régimen fiscal mencionado se recogen en la Nota 6.9.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:

a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.

b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.

c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.

d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.

2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

4.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, y en particular por su última actualización aprobada por Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- 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.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la Memoria de las Cuentas Anuales consolidadas.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

4.2. IMAGEN FIEL

Los estados financieros consolidados han sido obtenidos de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo.

4.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

4.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se incluye a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (nota 4.6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 6.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 6.3)
- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes (nota 6.8).

- Valoración del riesgo de pandemia COVID-19 (nota 16.2.d)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 31 de diciembre de 2020, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 6.3).

Deterioro de activos financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados 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 entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Incentivos al arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. El Grupo calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI), a excepción de la Sociedad Villanueva Park Solar S.L.U., lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos que las sociedades que integran el Grupo están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

4.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2019.

4.6. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2020 el grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 5.588.693,66 euros (negativo de 344.407,25 euros a 31 de diciembre de 2019). Esto es consecuencia de que en el pasivo corriente se incluyen 7.414 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (7.902 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) correspondientes a los intereses devengados y no pagados por deudas con accionistas, (ver nota 14.1). El Grupo cuenta con un EBITDA positivo, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que esto no supone una incertidumbre sobre la continuidad del Grupo, por estar sujeta el pago de dichos importes a la capacidad de las sociedades dependientes para satisfacer dichos importes. Adicionalmente, la Sociedad dominante cuenta con el apoyo financiero de su grupo, y los accionistas acreedores de estos préstamos, no harán exigibles los intereses devengados hasta que la Sociedad dominante no genere flujos de caja efectivo suficientes para poder satisfacerlos.

4.7 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Las sociedades acogidas al régimen SOCIMI estarán obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

5. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 31 de julio de 2020. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (en euros):

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.800.025,09)
Total	**(2.800.025,09)**
Base de reparto	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.800.025,09)
Total	**(2.800.025,09)**

6. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y 2019, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

6.1 SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se consideran sociedades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de sociedades dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio.

A los únicos efectos de presentación y desglose en las presentes cuentas anuales consolidadas se consideran empresas del Grupo y asociadas a aquellas que se encuentran controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

En la Nota 3 se incluye determinada información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo, así como las variaciones en el perímetro de consolidación habidas durante el ejercicio.

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el del pasivo asumido representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizaría en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

6.2 MÉTODO DE CONSOLIDACIÓN

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a las cuentas anuales consolidadas por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Homogeneización temporal

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que los estados financieros individuales de la Sociedad Dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la Sociedad Dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

b) Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c) Agregación

Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad Dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente.

En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e) Participación de socios externos

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

f) Eliminaciones de partidas intra-grupo

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

g) Fondo de comercio y combinaciones de negocios

La adquisición por parte de la sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base a valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

La Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, modifica, entre otras disposiciones, el Código de Comercio (art 39.4), la Ley de Sociedades de Capital (art 273.4) y la Ley del Impuesto sobre Sociedades (art 12.2 y 13.3).

Con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016, desde el punto de vista contable y fiscal desaparecen los inmovilizados intangibles de vida útil indefinida. Cualquier tipo de activo intangible (patentes, licencias, registros, marcas, etc.) pasa a tener la consideración de activos intangibles de vida útil definida.

El inmovilizado intangible se amortizará contable y fiscalmente en función de su vida útil. Cuando la vida útil no pueda estimarse de manera fiable, contablemente se amortizará en un plazo de 10 años (salvo que otra disposición legal o reglamentaria establezca un plazo diferente) y fiscalmente en un plazo de 20 años (en la actualidad, la "amortización" fiscal para los activos de vida útil indefinida es también del 5%).

6.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros (Nota 7).

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida util
Construcciones	30-50
Instalaciones técnicas	12-20

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad Dominante revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

El Grupo P3 dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad dominante, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver nota 7).

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

El Grupo evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

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

El Grupo P3, dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (CBRE). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el "Valoración RICS" (Rotal Institute Chartered Surveyor" – Global Standars (2020).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades se ha adoptado el método del descuento de rentas de flujos al tratarse de bienes arrendados. En función del estado de los activos, se ha considerado lo siguiente:

- Para los activos arrendados y los activos en fase de construcción: La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dichos activos (renta neta), así como una estimación del coste de comercialización (impuestos, honorarios legales y de terceros). Dicha proyección, se ha realizado para la duración de cada contrato de arrendamiento.

- Para los activos en fase de desarrollo: Para los activos que se encuentran en fase de desarrollo, se utiliza un precio residual neto, a partir del área alquilable, los costes de construcción.

En base al resultado del test de deterioro explicado en la Nota 7, el Consejo de Administración de la Sociedad, considera que el valor contable de una de las naves sita en Getafe, Madrid, supera el valor recuperable de la misma, por lo que ha procedido a dotar un deterioro por importe de 2.713 miles de euros.

6.4 ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento financiero

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo P3, no mantiene contrato de arrendamiento financiero alguno a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

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

6.5 ACTIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar:

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

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

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

Cancelación

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

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

6.6 PASIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar:

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

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

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

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

Cancelación

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

6.7 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

6.8 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las Notas de las cuentas anuales consolidadas, de existir, excepto cuando la salida de recursos es remota.

6.9 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa a los gastos o ingresos por impuesto corriente y la parte correspondiente a los gastos o ingresos por impuestos diferidos el impuesto corriente en la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio.

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en la operación que no afectan el resultado fiscal y el resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados efectuándose las oportunas correcciones de los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad disponía de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 8 de marzo de 2017 la Sociedad Dominante adoptó la decisión de acogerse al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2017. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2017. Por su parte, las Sociedades dependientes optaron por la opción de acogerse al citado régimen, comunicando dicha decisión a la Administración Tributaria en las siguientes fechas:

	Fecha de comunicación a Hacienda del acogimiento al régimen SOCIMI
P3 Bilbao Park, S.L.U.	29/09/2015
P3 CLA PARK, S.L.U.	17/09/2015
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	17/09/2015
P3 Loeches Park, S.L.U.	17/09/2015
P3 Massalaves Park, S.L.U.	13/09/2016
P3 Quer Park, S.L.U.	13/09/2016
P3 San Marcos Park, S.L.U.	17/09/2015
P3 Seseña Park, S.L.U.	29/01/2016
P3 Toledo Park, S.L.U.	17/09/2015
P3 Villanueva Park, S.L.U.	13/09/2016
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	13/09/2016

6.10 INGRESOS Y GASTO

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo estimado de duración del contrato.

6.11 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

6.12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

6.13 PATRIMONIO NETO

El capital social de la Sociedad Dominante está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

6.14 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

6.15 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Las operaciones de fusión o escisión 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 descrito en esta misma nota.

6.16 INFORMACIÓN SEGMENTADA

En las presentes notas de las cuentas anuales consolidadas se presenta información segmentada por mercado geográfico. La actividad de todas las sociedades del Grupo, a excepción de P3 Villanueva Park Solar, S.L.U. es el arrendamiento de activos logísticos.

6.17 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre 2020:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2019	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2019
Coste					
Terrenos	93.016.759,95	-	-	(45.162,86)	92.971.597,09
Construcciones	158.891.314,71	409.765,00	(35.360,98)	5.101.822,84	164.367.541,57
Inv. Inmobiliarias en Curso	508.190,08	8.781.860,11	-	(5.056.660,19)	4.233.390,00
	252.416.264,74	**9.191.625,11**	**(35.360,98)**	**(0,21)**	**261.572.528,66**
Amortización					
Construcciones	(17.652.043,60)	(3.694.840,32)	-	0,21	(21.346.883,71)
	(17.652.043,60)	**(3.694.840,32)**	**-**	**0,21**	**(21.346.883,71)**
Deterioro de valor	-				
Construcciones	-	(2.712.690,15)	-	-	(2.712.690,15)
	-	**(2.712.690,15)**	**-**	**-**	**(2.712.690,15)**
Valor neto contable	**234.764.221,14**	**2.784.094,64**	**(35.360,98)**	**0,00**	**237.512.954,80**

A su vez, del 01 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2018	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2019
Coste					
Terrenos	93.016.759,95	-	-	-	93.016.759,95
Construcciones	157.797.801,94	1.093.512,77	-	-	158.891.314,71
Inv. Inmobiliarias en Curso	-	508.190,08	-	-	508.190,08
	250.814.561,89	**1.601.702,85**	**-**	**-**	**252.416.264,74**
Amortización					
Construcciones	(14.056.974,70)	(3.595.068,90)	-	-	(17.652.043,60)
	(14.056.974,70)	**(3.595.068,90)**	**-**		**(17.652.043,60)**
Valor neto contable	**236.757.587,19**	**(1.993.366,05)**	**-**		**234.764.221,14**

Al 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos:

- Nave Industrial, sita en Galdakao (Bilbao) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 15.705.557,48 euros (16.051.998,65 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 4 de Bilbao, como finca 26802 al tomo 1910, libro 502, folio 209, inscripción 5ª

- Nave Industrial, sita en Getafe (Madrid) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 28.231.857,72 euros (31.235.855,63 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Getafe, como finca 36039 al tomo 1357, libro 590, folio 24, inscripción 10ª.

- Nave Industrial, sita en Loeches (Madrid) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 11.634.906,28 euros (11.865.584,16 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcalá de Henares, como finca 10743 al tomo 1754, libro 136, folio 67, inscripción 8ª

- Nave Industrial, sita en Masalavés (Valencia) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 7.632.644,61 euros (7.720.162,41 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 2 de Alberique, como finca 4051 al tomo 1399, libro 83, folio 67, inscripción 4ª (Notas).

- Nave Industrial, sita en Quer (Guadalajara) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 32.234.819,94 euros (27.913.845,71 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 2 de Guadalajara, como finca 2933 al tomo 2428, libro 55, folio 103, inscripción 10ª. Adicionalmente, la sociedad tiene pendiente de conclusión un activo anexo cuyo valor a 31 de diciembre de 2020 asciende a 4.806.277,59 euros.

- Nave Industrial, sita en Seseña (Toledo) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 20.003.622,18 euros (20.287.763,63 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas, como finca 23856 al tomo 2862, libro 372, folio 150, inscripción 2ª.

- Nave Industrial, sita en Toledo, que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 19.038.978,71 euros (19.041.086,13 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Toledo, como finca 71479 al tomo 1831, libro 1323, folio 207, inscripción 11ª.

- Nave Industrial, sita en Villanueva de Gallego (Zaragoza), que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 25.547.824,97 euros (26.124.841,98 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 13 de Zaragoza, como finca 7218 al tomo 4648, libro 151, folio 78, inscripción 11ª.

- Nave Industrial, sita en Zaragoza, que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 46.628.670,64 euros (47.349.003,47 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 13 de Zaragoza, como finca 81643 al tomo 3360, libro 1826, folio 34, inscripción 10ª.

- Nave Industrial, sita en Getafe (Madrid) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 8.799.465,41 euros (8.900.592,35 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 2 de Getafe, como finca 5077 al tomo 1408, libro 102, folio 3, inscripción 3ª.

- Nave Industrial, sita en Getafe (Madrid) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 17.741.792,16 euros (17.980.570,45 euros a 31 de diciembre de 2019). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Getafe, como finca 25493 al tomo 1725, libro 958, folio 206,

- Placas solares instaladas en la cubierta de un centro logístico situado en Zaragoza. Cuya explotación se encuentra cedida a la Sociedad Endesa Energía XXI, S.L., a la que emite facturas mensuales en función de la producción de energía, conforme al contrato de arrendamiento firmado con la mencionada Sociedad el 5 de septiembre de 2008 con una dirección anual de 5 años, renovables tácitamente cada cinco años. El valor neto contable es de 260.313,43 euros (292.916,57 euros a 31 de diciembre de 2019).

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de diciembre 2020 se han producido altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de ampliaciones y mejoras en las mismas, principalmente en la sociedad dependiente Quer Park, S.L.U.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2019 se produjeron altas en las inversiones inmobiliarias, derivadas de ampliaciones y mejoras en las mismas, principalmente en la sociedad dependiente San Marcos, S.L.U., la sociedad dependiente Quer Park, S.L.U. así como en Getafe Los Olivos, S.L.U.

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo P3 a 31 de diciembre de 2020 a su valor contable neto y bruto contable

	Unidades	Valor bruto contable (*)	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Naves	11	256.716.528,57	(23.697.277,20)	233.019.251,37
Placas Solares	1	622.610,09	(362.296,66)	260.313,43
TOTAL		**257.339.138,66**	**(24.059.573,86)**	**233.279.564,80**

(*) No se incluyen las inversiones inmobiliarias en curso

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo P3 a 31 de diciembre de 2019 a su valor contable neto y bruto contable:

	Unidades	Valor bruto contable (*)	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Naves	11	251.285.464,39	(17.322.350,08)	233.963.114,31
Placas Solares	1	622.610,09	(329.693,52)	292.916,57

(*) No se incluyen las inversiones inmobiliarias en curso

El detalle de los activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, en dicho orden es el siguiente:

	31.12.2020 (*)	31.12.2019 (*)
Madrid	73.457.879,52	73.389.729,46
Guadalajara	33.567.752,35	28.414.268,37
Vizcaya	17.524.835,46	17.496.293,55
Valencia	8.146.462,35	8.127.011,48
Toledo	41.468.927,49	41.345.633,22
Zaragoza	82.550.671,40	82.512.528,31
TOTAL	**256.716.528,57**	**251.285.464,39**

(*) No se incluye las inversiones inmobiliarias en curso.

DETERIOROS DE VALOR

El Grupo, ha realizado valoraciones de toda su cartera inmobiliaria con fecha 31 de diciembre de 2020 (Ver nota 7.2). Como resultado de tales valoraciones, se ha registrado un deterioro en uno de los activos propiedad del Grupo por importe de 2.712.690,15 euros por comparación entre el valor contable y su valor razonable.

7.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 1 y 15 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento en algunos de ellos,

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 14.683.538,41 euros en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 (14.984.721,93 euros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019)

El detalle de la superficie bruta alquilable en metros cuadrados propiedad de la Sociedad, se muestra a continuación:

	M2 Superficie Bruta Alquilable (*)
P3 Villanueva Park, S.L.U.	47.967,00
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	80.037,00
P3 Quer Park, S.L.U.	40.775,00
P3 Seseña Park, S.L.U.	30.422,00
P3 Massalaves Park, S.L.U.	16.318,00
P3 CLA Park, S.L.U.	14.653,00
P3 Loeches Park, S.L.U.	17.392,00
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	31.896,00
P3 San Marcos Park, S.L.U.	30.918,00
P3 Bilbao Park, S.L.U.	13.987,00
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	7.729,00

(*) Solo se incluyen superficie bruta alquilada a 31 de diciembre de 2020.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre 2020 y 2019 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	31/12/2020	31/12/2019
Hasta un año	14.560.819,50	14.666.437,78
Entre uno y cinco años	35.857.141,03	43.184.088,04
Más de cinco años	23.011.151,43	30.071.916,10
TOTAL	**73.429.111,96**	**87.922.441,92**

7.2. OTRA INFORMACIÓN

Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por CBRE:

A 31 de diciembre de 2020, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 286.667.789 euros para los activos en arrendamiento, 396.000 euros para los activos de P3 Villanueva Park Solar, S.L.U., y 3.712.000 euros para los desarrollos actuales del grupo.

- El Valor Razonable (Fair Value) mencionado anteriormente, con el fin de presentar información financiera bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, es efectivamente el mismo que Valor de Mercado (Market Value).

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.

- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.

- El valor agregado de los inmuebles que incorpora los costes de transacción reducidos es de 290.775.789. euros sin IVA (283.327.706 euros a 31 de diciembre de 2019).

- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - Normas Profesionales 2020 ("el Libro Rojo").

- CBRE cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.

- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de CBRE, confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.

- Se han tenido en cuenta distintas suposiciones en cuanto a la tenencia, el arrendamiento, el urbanismo y las condiciones y reparaciones efectuadas en los edificios y en los terrenos - incluyendo la contaminación del suelo y del agua subterránea.

- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase

- posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

8.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre de 2019:

Activos financieros a largo plazo:

	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar	**Créditos, Derivados y otros**	**Créditos, Derivados y otros**
Fianzas y depósitos constituidos	2.460.648,30	2.109.743,84
Total	**2.261.640,60**	**2.109.743,84**

Activos financieros a corto plazo:

	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar	**Créditos, Derivados y otros**	**Créditos, Derivados y otros**
Clientes	1.682.311,39	2.004.046,15
Otros deudores	336.498,77	27.608,20
Cuenta corriente con sociedades del grupo (nota 14)	133.894,12	133.894,12
Fianzas y depósitos constituidos	-	151.975,40
Total	**2.152.704,28**	**2.317.523,87**

A 31 de diciembre 2020 no existen activos a corto plazo con las Administraciones Públicas (198.133,40 euros a 31 de diciembre de 2019), que no se incluyen en este detalle (Ver Nota 11).

8.2. FIANZAS, DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y PERIODIFICACIONES

a) FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS

A 31 de diciembre de 2020, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo y corto plazo, (así como el saldo debidamente reflejado a 31 de diciembre de 2019):

	31/12/2020	31/12/2019
Fianzas a largo plazo	2.460.648,30	2.109.743,84
Fianzas a corto plazo	-	151.975,40
Total	**2.460.648,30**	**2.261.719,24**

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los alquileres de las inversiones inmobiliarias. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de la ley de arrendamientos urbanos.

El incremento experimentado en el saldo acumulado de la partida de "Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo" durante el ejercicio 2020, responde a un importe depositado en la Consejería de Hacienda en una de las Sociedades dependientes.

Las fianzas depositadas con anterioridad se reintegrarán conforme los contratos se vayan extinguiendo.

b) PERIODIFICACIONES

	31/12/2020	31/12/2019
Periodificaciones de activo a corto plazo	551.540,59	124.795,37

Las Periodificaciones de activo a Corto Plazo corresponden a los gastos anticipados liquidados a 31 de diciembre de 2020 y que se irán devengando en períodos posteriores (criterio mensual).

8.3. CLIENTES Y DEUDORES VARIOS

La Sociedad presenta el siguiente detalle de préstamos y partidas a cobrar a 31 de diciembre de 2020, así como a 31 de diciembre de 2019:

	31/12/2020	31/12/2019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.682.311,39	2.004.046,15
Deudores varios	336.498,77	27.608,20
TOTAL	**2.018.810,16**	**2.031.654,35**

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores contables.

Estas partidas están íntegramente denominadas en euros. Bajo el epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios se registra a 31 de diciembre 2020, y a 31 de diciembre de 2019, principalmente los saldos pendientes por cobro de arrendamientos y el efecto contable de la linealización de rentas, en contratos con carencia o incentivos.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la cifra de "clientes por ventas y prestación de servicios" no mantiene registrado deterioro alguno.

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

8.4. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 31 diciembre 2020, y 31 de diciembre de 2019 respectivamente, es la siguiente:

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Cuentas corrientes a la vista	4.069.656,03	7.158.292,86
TOTAL	**4.069.656,03**	**7.158.292,86**

9. FONDOS PROPIOS

9.1. CAPITAL SOCIAL

Cierre	Clase	Número	Valor nominal/acción	Valor nominal total
31/12/2020	Nominativas	5.348.500	1,00	5.348.500,00

A 31 de diciembre de 2020, así como a 31 de diciembre del ejercicio 2019, el capital social de la Sociedad dominante ascendía a 5.348.500,00 euros, representado por 5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 05 de mayo de 2016 con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1 euro cada una.

En el momento de su constitución los Accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000 euros, si bien en fecha 8 de marzo de 2017 la Sociedad desembolsó el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social. En esa misma fecha los anteriores Accionistas transmitieron el 100% de sus acciones a P3 Spain II s.r.o convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Con fecha 12 de diciembre de 2017 la Sociedad dominante realizó una ampliación de Capital por importe de 5.288.500 euros, por compensación de créditos con su Accionista Único en aquel momento.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, como consecuencia de la admisión de la Sociedad a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), actualmente denominado BME Growth de BME MTF Equity la Sociedad perdió la condición de unipersonalidad.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Accionista mayoritario de la Sociedad es P3 Spain II s.r.o. con un 93,4% de las acciones en las que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad.

No existen contratos con el Accionista mayoritario distintos a los descritos en los presentes estados financieros consolidados.

9.2. PRIMA DE EMISIÓN

Esta reserva es de libre disposición. A fecha de 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existe prima emisión.

9.3. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 31 diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la reserva legal no se encuentra constituida en la Sociedad dominante.

9.4. OTRAS APORTACIONES

Con fecha 29 de abril de 2017, se aprueba por parte del Accionista Único extinguir una deuda que ostentaba con la Sociedad matriz, por importe de 30.000.000 de euros, y aportarla a los fondos propios de la Sociedad, con el fin de reforzar el patrimonio social del Grupo.

A su vez con fecha 6 de abril 2017, el accionista Único decide aportar a los fondos propios de la Sociedad Dominante, por importe de 59.999,67 Euros.

El saldo total en esta partida a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es de 30.059.999,67 Euros.

9.5 GESTION DEL CAPITAL

El Grupo P3 se financia, exclusivamente, con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas.

Las Sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012 (Ver nota 1)

El Grupo controla la estructura de capital en base la ratio de endeudamiento con sociedades del Grupo y vinculadas. Este ratio es calculado por el Grupo como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con grupo, menos efectivo y otros medios líquidos equivalente. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	31/12/2020	31/12/2019
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo)	207.643.565,52	207.786.794,84
Efectivo y otros medios equivalentes	4.069.656,03	7.158.292,86
Deuda neta	**203.573.909,49**	**200.628.501,98**
Patrimonio neto	31.061.411,56	33.977.211,03
Total capital empleado	**234.635.321,05**	**234.605.713,01**
Ratio de endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas	**87%**	**86%**

9.6 RESULTADO POR SOCIEDADES

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación al resultado consolidado en el periodo a 31 de diciembre 2020 (comparativo 31 de diciembre de 2019), es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.	(2.800.025,09)	(98.507,36)
P3 Villanueva Park, S.L.U.	32.463,81	55.345,25
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	1.327.332,23	1.266.176,19
P3 Quer Park, S.L.U.	704.321,65	755.867,26
P3 Seseña Park, S.L.U.	444.356,24	515.191,91
P3 Massalaves Park, S.L.U.	75.839,37	70.678,74
P3 CLA Park, S.L.U.	505.631,39	423.236,08
P3 Loeches Park, S.L.U.	340.923,19	324.661,29
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	749.967,35	775.204,98
P3 San Marcos Park, S.L.U.	127.678,49	671.798,27
P3 Bilbao Park, S.L.U.	256.241,14	320.139,14
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	217.644,90	195.954,88
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	(5.631,72)	(9.385,03)
TOTAL previo	**1.976.742,95**	**5.266.361,60**
Ajustes de consolidación (Dotación mayor amortización Inversión Inmobiliaria)	(777.351,43)	(775.221,70)
Ajustes de consolidación (Eliminación de dividendos)	(4.190.429,21)	(3.812.721,65)
Ajustes de consolidación (Eliminación provisiones participación empresas grupo)	2.887.927,57	(225.272,47)
Ajustes de consolidación (Deterioro inversiones inmobiliarias)	(2.712.690,15)	-
TOTAL	**(2.815.800,27)**	**453.145,78**

9.7 RESULTADO POR ACCIÓN

El resultado por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante	**(2.815.800,27)**	**453.145,78**
Nº de acciones en circulación	**5.348.500,00**	**5.348.500,00**
	(0,53)	**0,08**

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de las acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2020 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

9.8 ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS DE LA SOCIENDAD DOMINANTE

Con fecha 12 de noviembre de 2020 se procede por parte de la sociedad dominante, a hacer efectiva la compra de acciones propias a P3 SPAIN LOGISTICS PARK por importe de 99.999,20 euros. La adquisición de acciones propias tenía la finalidad de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de forma que pudieran atenderse las peticiones de adquisición en el BME Growth.

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías los pasivos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2020, respecto de 31 de diciembre de 2019:

Pasivos financieros a largo plazo:

	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	**Otros**	**Otros**
Fianzas y depósitos recibidos	2.595.267,20	2.258.181,65
Otros pasivos financieros	361.292,59	409.775,51
Acreedores comerciales no corrientes	136.974,76	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 13)	200.229.963,33	199.884.389,54
Total	**203.323.497,88**	**202.552.346,70**

Pasivos financieros a corto plazo:

	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	**Otros**	**Otros**
Fianzas y depósitos	248.514,80	151.975,40
Otros pasivos financieros	48.482,92	48.482,92
Deudas con empresas del grupo (Nota 14)	7.413.602,19	7.902.405,40
Acreedores empresas del grupo (Nota 14)	1.564.339,92	101.397,00
Acreedores varios	1.947.551,11	1.355.207,41
Total	**11.222.490,94**	**9.559.468,13**

Respecto de **Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo**, el importe incluido corresponde a las fianzas y garantías recibidas relacionadas con los alquileres de los locales de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.595.267,20 euros al 31 de diciembre de 2020 (2.258.181,65 euros a 31 de diciembre de 2019).

El saldo registrado en **Otros pasivos financieros a largo plazo**, corresponde al importe acumulado de la linealización de rentas en P3 Loeches, cuyo saldo acreedor asciende a 361.292,59 euros a 31 de diciembre de 2020 (409.775,51 euros a 31 de diciembre de 2019).

El saldo registrado en la cuenta **Deudas con empresas del grupo a Largo plazo**, corresponde al principal de los préstamos con la Sociedad matriz, **P3 Czech HoldCo s.r.o** 194.369.582,68 euros a 31 de diciembre de 2020 y 198.414.999,32 euros a 31 de diciembre 2019, así como **P3 Spain II, s.r.o** (5.860.380,65 euros a 31 de diciembre de 2020 y 1.469.390,22 euros a 31 de diciembre de 2019).

El saldo registrado en **Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo** a 31 de diciembre de 2020 por importe de 248.514,80 euros (151.975,40 euros a 31 de diciembre de 2019), corresponde a la fianza de un contrato de arrendamiento de la sociedad P3 San Marcos, cuyo vencimiento se producirá durante el ejercicio 2021.

El saldo registrado en **Otros pasivos financieros**, corresponde al importe acumulado de la linealización de rentas en P3 Loeches, cuyo saldo acreedor asciende a 48.482,92 euros a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019.

En el epígrafe **Deudas con empresas del Grupo a Corto Plazo**, se incluyen los intereses acumulados a 31 de diciembre 2020 por importe de 7.074.505,62euros (7.615.734,97 euros a 31 de diciembre de 2019) con la Sociedad matriz, **P3 Czech HoldCo, s.r.o**. así como los intereses acumulados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 por un importe de 339.096,57 euros y 237.668,78 euros respectivamente, por los intereses con otra sociedad del Grupo, **P3 Spain II, s.r.o.,** debido a los prestamos entre compañías que mantienen estas sociedades con las sociedades españolas.

En el epígrafe **Acreedores empresas del grupo**, se incluyen principalmente los importes devengados por managment fees a otras empresas del grupo (Ver nota 14).

En el epígrafe **Acreedores varios**, a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se incluyen los importes pendientes de pago.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen pasivos a corto plazo con las Administraciones Públicas, por importe de 1.140.103,62 euros y 583.684,62 euros respectivamente, que no se incluyen en este detalle (ver detalle Nota 11).

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Activo	Pasivo
	31/12/2020	
Corriente		
Otros	-	432.141,98
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	-	706.430,56
Retenciones y pagos a cuenta	-	1.531,08
Total	**-**	**1.140.103,62**

	Activo	Pasivo
	31/12/2019	
Corriente		
Otros	-	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	198.133,40	577.126,09
Retenciones y pagos a cuenta	-	6.558,53
Total	**198.133,40**	**583.684,62**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

12. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2020 y 2019, la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultados de las Sociedades en los estados financieros individuales:

	2020	
	Régimen SOCIMI Resultados de las Sociedades en las CCAA individuales	Régimen General Resultados de las Sociedades en las CCAA individuales
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	(2.800.025,09)	-
P3 Bilbao Park, S.L.U.	256.241,14	-
P3 CLA Park, S.L.U.	505.631,39	-
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	217.644,90	-
P3 Loeches Park, S.L.U.	340.923,19	-
P3 Massalaves Park, S.L.U.	75.839,37	-
P3 Quer Park, S.L.U.	704.321,65	-
P3 San Marcos Park, S.L.U.	127.678,49	-
P3 Seseña Park, S.L.U.	444.356,24	-
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	749.967,35	-
P3 Villanueva Park, S.L.U.	32.463,81	-
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	(5.631,62)
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	1.327.332,23	-
TOTAL previo	**1.982.374,67**	**(5.631,62)**

	2019	
	Régimen SOCIMI Resultados de las Sociedades en las CCAA individuales	Régimen General Resultados de las Sociedades en las CCAA individuales
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	(98.507,36)	-
P3 Bilbao Park, S.L.U.	320.139,14	-
P3 CLA Park, S.L.U.	423.236,08	-
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	195.954,88	-
P3 Loeches Park, S.L.U.	324.661,29	-
P3 Massalaves Park, S.L.U.	70.678,74	-
P3 Quer Park, S.L.U.	755.867,26	-
P3 San Marcos Park, S.L.U.	671.798,27	-
P3 Seseña Park, S.L.U.	515.191,91	-
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	775.204,98	-
P3 Villanueva Park, S.L.U.	55.345,25	-
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	(9.385,03)
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	1.266.176,19	-
TOTAL previo	**5.275.746,63**	**(9.385,03)**

En el caso de P3 Villanueva Park Solar, S.L.U., en Régimen General:

31/12/2020	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Resultado del ejercicio	-	-	(5.361,62)
Efecto impositivo	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			**(5.361,62)**
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	**(5.361,62)**

31/12/2019	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Resultado del ejercicio			(9.385,03)
Efecto impositivo			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(9.385,03)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(9.385,03)**

En el caso del resto de las doce sociedades, en régimen SOCIMI:

31/12/2020	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio resto de Sociedades Dependientes			**1.982.374,67**
Efecto impositivo			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			**1.982.374,67**
Diferencias permanentes resto de Sociedades Dependientes			
Diferencias temporarias resto de Sociedades Dependientes	5.592.329,33	(43.915,62)	**5.548.413,71**
Base imponible (resultado fiscal) Sociedades bajo Régimen SOCIMI	5.592.329,33	(43.915,62)	**5.548.413,71**

Las diferencias temporarias del 2020 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 5.548.413,71 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por importe de2.887.927,57 euros por el deterioro de la participación de la Sociedad matriz en P3 San Marcos Park, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.704.401,76 euros.

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones materiales no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 43.915,62 euros.

31/12/2019	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio resto de Sociedades Dependientes			5.275.746,63
Efecto impositivo			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			**5.275.746,63**
Diferencias permanentes resto de Sociedades Dependientes	-	-	-
Diferencias temporarias resto de Sociedades Dependientes	2.827.519,89	(269.188,09)	2.558.331,80
Base imponible (resultado fiscal) Sociedades bajo Régimen SOCIMI			**7.834.078,43**

Las diferencias temporarias del 2019 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 2.558.331,80 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la reversión del deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 225.272,47 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.827.519,89 euros.

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones materiales no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 43.915,62 euros.

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020, el detalle de las bases imponibles negativas individuales de las Sociedades que tributan en el régimen general, no registradas en el balance consolidado adjunto, es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Bases imponibles utilizadas (estimada)	Pendiente al final del ejercicio
2015	32.161,88	0,00	32.161,88
2016	15.381,30	0,00	15.381,30
2017	16.805,59	0,00	16.805,59
2018	6.183,69	0,00	6.183,69
2019	11.132,53	0,00	11.132,53
Total	**81.664,81**	**0,00**	**81.664,99**

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, el detalle de las bases imponibles negativas individuales de las Sociedades que tributan régimen especial SOCIMI, generadas con anterioridad a la entrada en este régimen, no registradas en el balance consolidado adjunto es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2015	16.312	16.312
2016	6.674	6.674
Total	**22.985**	**22.985**

La base imponible consolidada resulta de la suma de las bases imponibles de las sociedades comprendidas en el perímetro de consolidación considerando los ajustes y eliminaciones de consolidación.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos de los últimos cuatro ejercicios o en su caso desde la fecha de constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa en los presentes estados financieros consolidados.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS Y OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

La distribución del importe neto de la cifra de negocios y de Otros ingresos de explotación del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos por arrendamiento de locales	14.683.538,41	14.984.721,93
Ingresos por explotación de placas solares	58.536,85	57.619,38
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	950.278,61	967.589,24
TOTAL	**15.692.353,87**	**16.009.930,55**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, en el siguiente orden es la siguiente:

31/12/2020	Euros
Madrid	3.872.974,24
Guadalajara	1.804.988,98
Bilbao	1.144.682,10
Valencia	565.383,84
Toledo	2.418.723,61
Zaragoza	4.935.322,49
TOTAL	**14.742.075,26**

31/12/2019	Euros
Madrid	4.285.361,36
Guadalajara	1.692.435,08
Vizcaya	1.145.081,58
Valencia	560.896,68
Toledo	2.418.745,37
Zaragoza	4.939.821,24
TOTAL	**15.042.341,31**

13.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS (Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Servicios Exteriores:		
Reparaciones y conservación	122.597,38	171.111,24
Servicios profesionales independientes	2.146.625,14	1.984.389,33
Primas de seguros	142.828,50	125.596,11
Servicios bancarios	33.320,44	10.738,15
Otros servicios	175.074,08	107.979,89
TOTAL	**2.620.445,54**	**2.399.814,72**

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo.

Respecto a Otros tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS (Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Tributos:		
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	764.823,85	766.691,05
Impuesto Actividades Económicas	109.739,07	106.921,99
Otras tasas	9.461,49	-
TOTAL	**884.024,41**	**873.613,04**

13.3. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe al periodo comprendido hasta 31 de diciembre 2020 y respecto del 31 de diciembre 2019, es el siguiente:

PERDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA A 31/12/2020 (Euros)	
Ingresos financieros:	
- Otros ingresos financieros	-
TOTAL	
Gastos financieros:	
- Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 14)	(8.595.772,23)
- Diferencias de cambio	(381,49)
TOTAL	**(8.596.153,72)**
PERDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA A 31/12/2019 (Euros)	
Ingresos financieros:	
- Otros ingresos financieros	-
TOTAL	-
Gastos financieros:	
- Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 14)	(8.674.551,82)
- Diferencias de cambio	(1.366,97)
TOTAL	**(8.675.918,79)**

14. PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con el Grupo tanto en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, como del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019:

	Naturaleza de la vinculación
P3 SPAIN II S.R.O	Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante
P3 Czech HoldCo, s.r.o.	Sociedad Holding del Grupo P3.

14.1. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

El detalle de saldos deudores a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se corresponde con el cuadro que a continuación se detalla:

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculacion	Parte Vinculada		Saldo (31/12/2020)	Transacción (31/12/2020)
P3 CLA Park, S.L.U.	Cuenta corriente	Socio	P3 Logistics Parks Iberia, S.L.U.	100,00%	133.894,12	-
TOTALES					**133.894,12**	**-**

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculacion	Parte Vinculada		Saldo (31/12/2019)	Transacción (31/12/2019)
P3 CLA Park, S.L.U.	Cuenta corriente	Socio	P3 Logistics Parks Iberia, S.L.U.	100,00%	133.894,12	133.894,12
TOTALES					**133.894,12**	**133.894,12**

A 31 de diciembre de 2020 no hay saldos acreedores no comerciales. El detalle de saldos acreedores a 31 de diciembre de 2019 se corresponde con el cuadro que a continuación se detalla:

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculacion	Parte Vinculada		Saldo (31/12/2019)	Transacción (31/12/2019)
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Cuenta corriente	Socio	P3 Abrera Parks, S.L.U.	100,00%	48.602,65	48.602,65
P3 Quer Park, S.L.U.	Cuenta corriente	Socio	P3 Spain II, s.r.o.	100,00%	399,00	399,00
TOTALES					**49.001,65**	**49.001,65**

El detalle de saldos y transacciones por financiación con empresas del grupo se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

31 de diciembre de 2020

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada		Principal préstamo (31/12/2020)	Intereses acumulados (31/12/2020)
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.U	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	1.469.390,24	306.730,11
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.U	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	81.671.064,25	4.268.455,99
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	9.367.986,45	183.043,22
P3 Cla Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	8.496.549,56	75.093,09
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	3.715.372,56	35.624,42
P3 Loeches Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	4.523.982,07	40.018,22
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.726.390,80	74.919,01
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	14.483.959,96	1.450.651,64
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	4.390.990,44	32.366,42
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	15.611.370,55	204.305,10
P3 Seseña Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.247.395,41	50.331,49
P3 Toledo Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.722.434,89	50.360,50
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	16.721.590,39	421.182,37
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	23.081.485,77	220.520,61
TOTALES					**200.229.963,33**	**7.413.602,19**

31 de diciembre de 2019

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculacion	Parte Vinculada		Principal préstamo (31/12/2019)	Intereses acumulados (31/12/2019)
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	1.469.390,22	237.668,77
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	81.521.064,27	5.511.413,76
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	9.865.272,99	96.297,54
P3 Cla Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	9.345.762,07	83.444,90
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	3.993.258,35	38.804,84
P3 Loeches Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	4.784.916,31	43.880,50
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.898.886,65	138.142,42
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	12.883.959,96	959.874,24
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	16.349.421,39	158.007,64
P3 Seseña Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.748.351,67	56.203,43
P3 Toledo Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.971.862,18	54.397,30
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	17.679.459,18	234.977,11
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	24.372.784,30	240.291,30
TOTALES					**199.884.389,54**	**7.853.403,75**

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

En fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad dominante, así como las Sociedades dependientes, firmaron una serie de préstamos concedidos por parte del Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, esto es P3 Spain II, s.r.o., (antes "*P3 Czech Holdco S.r.o.*").

A 31 de diciembre 2020, los préstamos respecto del citado Accionista Mayoritario se detallan a continuación, los cuales coinciden con los préstamos abiertos a 31 de diciembre de 2019, para los cuales se detalla la cantidad dispuesta e impuestos generados en los cuadros descritos anteriormente:

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 100.000.000 de euros con un tipo de interés de 4,7% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 1.469.390,24euros, generando hasta la fecha unos intereses de 306.730,11 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 100.000.000 de euros con un tipo de interés de 4,7% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 81.671.064,25 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 4.268.455,99 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Bilbao Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 15.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,8% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 9.367.986,45 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 183.043,22 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el *"prestamista"*) y P3 CLA Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,8% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 8.496.549,56 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 75.093,09 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Getafe los Olivos, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 3.715.372,56 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 35.624,42 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Loeches Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 4.523.982,07 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 40.018,22 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Massalaves Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 5,20% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 5.726.390,8 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 74.919,01 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Quer Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 15.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,50% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 14.483.959,96 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 1.450.651,64 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y y P3 Quer Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 4.390.990,44 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 32.366,42 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el *"prestamista"*) y P3 San Marcos Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 25.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 15.611.370,55 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 204.305,1euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el "prestamista") y P3 Seseña Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 5.247.395,41 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 50.331,49 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3.5% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 5.722.434,89 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 50.360,50 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Villanueva Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 25.000.000 de euros con un tipo de interés de 5.20% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 16.721.590,39 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 421.182,37 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 35.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2020 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 23.081.485,76 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 220.520,61 euros.

A 31 de diciembre de 2020, la cantidad total debida por la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes es de 200.229.963,33 euros a largo plazo Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 7.413.602,19 euros, registrados en el corto plazo.

A continuación, se desglosa el detalle de saldos comerciales de proveedores empresas del grupo, dicho saldo corresponde a los Management Fees devengados con P3 Group S.A.R.L a 31 de diciembre de 2020 y 2019 en dicho orden:

31/12/2020	P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.
P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U	30.067,77
P3 Bilbao Park, S.L.U.	95.037,15
P3 CLA Park, S.L.U.	110.399,04
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	64.082,44
P3 Loeches Park, S.L.U.	66.182,72
P3 Massalaves Park, S.L.U.	45.968,72
P3 Quer Park, S.L.U.	251.365,74
P3 San Marcos Park, S.L.U.	169.934,02
P3 Seseña Park, S.L.U.	137.231,12
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	120.362,91
P3 Villanueva Park, S.L.U.	166.132,70
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	302.089,23
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	2.062,36
TOTAL	**1.560.915,92**

Adicionalmente, la Sociedad, mantiene un saldo acreedor a 31 de diciembre de 2020 de 3.424,00 euros.

31/12/2019	PointPark Properties. S.R.O.
P3 Spain Logistic Parks Socimi, S,A,U	-
P3 Bilbao Park, S,L,U,	7.304,00
P3 CLA Park, S,L,U,	7.695,00
P3 Getafe Los Olivos Park, S,L,U,	4.316,00
P3 Loeches Park, S,L,U,	4.837,00
P3 Massalaves Park, S,L,U,	3.518,00
P3 Quer Park, S,L,U,	11.375,00
P3 San Marcos Park, S,L,U,	13.596,00
P3 Seseña Park, S,L,U,	8.807,00
P3 Toledo Benquerencia Park, S,L,U,	7.475,00
P3 Villanueva Park, S,L,U,	11.578,00
P3 Zaragoza Plaza Park, S,L,U,	231,00
P3 Villanueva Park Solar, S,L,U,	20.665,00
TOTAL	**101.397,00**

15. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen saldos con el Consejo de Administración ni la Alta Dirección, ni han concedido retribución alguna a los mismos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero a 31 de diciembre 2020, ni durante el ejercicio 2019.

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen ningún compromiso por pensiones o seguros de vida con ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha comunicado que no ha mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos.

	Sociedad	% Participación	Cargo o función
D. David Marquina	**P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.**	0%	Miembro del Órgano de Administración

	Sociedad	% Participación	Cargo o función
D. Otis Lee Spencer	**P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.**	0,20%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Bilbao Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Cla Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Loeches Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Massalaves Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Quer Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 San Marcos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Seseña Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Toledo Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Illescas Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Abrera Park, S.L.U	0%	Miembro del Órgano de Administración

	Sociedad	% Participación	Cargo o función
Dña. Katie Jane Schoultz	**P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.**	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Bilbao Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Cla Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Loeches Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Massalaves Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Quer Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 San Marcos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Seseña Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Toledo Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Illescas Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Abrera Park, S.L.U	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Spain Investments, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración

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

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

16.1 INFORMACIÓN CUALITATIVA

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

16.2 INFORMACIÓN CUANTITATIVA

a) Riesgo de crédito

El Grupo no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera a largo plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/20009 de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

d) Riesgo de pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, no ha provocado que el Grupo haya tenido que firmar diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos de las sociedades participadas, por lo que no ha tenido un impacto significativo sobre los estados financieros del ejercicio 2020.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores del Grupo y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios del Grupo o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL

El Grupo no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 2 hombres y 1 mujer.

17.2. HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

	31/12/2020	31/12/2019
Servicios de auditoría y servicios de revisión	32.000,00	32.000,00
Otros Servicios de Verificación	15.000,00	13.000,00
TOTAL	**47.000,00**	**45.000,00**

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2020 y 2019 han sido auditados por BDO Auditores, S.L.P.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el período 1 de enero a 31 de diciembre 2020 y 2019, con independencia del momento de su facturación.

18. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2020	2019
Concepto	**Días**	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	46,33	47,77
Ratio de operaciones pagadas	45,51	53,95
Ratio de operaciones pendientes de pago	58,52	27,48
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	2.611.705,62	2.274.656,64
Total pagos pendientes	4.651.994,65	692.003,09

19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2020.

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020. Tampoco se recibieron durante el ejercicio 2019.

20. 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, se detalla a continuación la siguiente información:

1- 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.

Las reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre son:

a) P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.: 898,08 euros de reservas negativas como consecuencia de las pérdidas que obtuvo la sociedad en 2016.

b) Respecto de cada una de las sociedades dependientes las reservas generadas antes de la compra de estas sociedades son las siguientes:

Denominación	Prima de emisión	Reservas
P3 Bilbao Park, S.L.U.	4.299.166,00	156.141,84
P3 Cla Park, S.L.U.	2.495.473,00	261.630,63
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	2.076.390,00	107.080,68
P3 Loeches Park, S.L.U.	1.619.733,86	161.506,17
P3 Massalaves Park, S.L.U.	1.243.876,00	21.596,93
P3 Quer Park, S.L.U.	6.817.069,00	211.052,90
P3 San Marcos Park, S.L.U.	7.674.408,00	536.433,01
P3 Seseña Park, S.L.U.	4.463.488,73	67.504,81
P3 Toledo Park, S.L.U.	3.659.615,02	164.863,02
P3 Villanueva Park, S.L.U.	3.253.022,00	172.307,54
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	0,00	1.630,86
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	6.120.230,00	260.671,39

2- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciado la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Denominación	Importe dividendo	Fecha de adopción	Ejercicio	Retención
P3 Bilbao Park, S.L.U.	256.111,31	29/06/2020	2019	0%
P3 Cla Park, S.L.U.	338.588,86	29/06/2020	2019	0%
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	156.763,90	29/06/2020	2019	0%
P3 Loeches Park, S.L.U.	259.729,03	29/06/2020	2019	0%
P3 Massalaves Park, S.L.U.	50.888,69	29/06/2020	2019	0%
P3 Quer Park, S.L.U.	603.115,18	29/06/2020	2019	0%
P3 San Marcos Park, S.L.U.	537.438,62	29/06/2020	2019	0%
P3 Seseña Park, S.L.U.	394.696,88	29/06/2020	2019	0%
P3 Toledo Park, S.L.U.	620.163,98	29/06/2020	2019	0%
P3 Villanueva Park, S.L.U.	39.848,58	29/06/2020	2019	0%
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	29/06/2020	2019	0%
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	933.084,18	29/06/2020	2019	0%

	Importe dividendo	Fecha de adopción	Ejercicio	Retención
P3 Bilbao Park, S.L.U.	196.979,96	11/06/2019	2018	0%
P3 Cla Park, S.L.U.	359.770,19	11/06/2019	2018	0%
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	155.062,72	11/06/2019	2018	0%
P3 Loeches Park, S.L.U.	282.097,18	11/06/2019	2018	0%
P3 Massalaves Park, S.L.U.	43.417,51	11/06/2019	2018	0%
P3 Quer Park, S.L.U.	450.689,57	11/06/2019	2018	0%
P3 San Marcos Park, S.L.U.	514.570,98	11/06/2019	2018	0%
P3 Seseña Park, S.L.U.	324.586,89	11/06/2019	2018	0%
P3 Toledo Park, S.L.U.	575.829,34	11/06/2019	2018	0%
P3 Villanueva Park, S.L.U.	46.023,86	11/06/2019	2018	0%
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	11/06/2019	2018	0%
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	863.693,45	11/06/2019	2018	0%

3- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

Ver punto 2.

4- Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a los que se refieren los puntos 2 y 3 anteriores. Ver punto 2.

5- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley. Ver nota 7.

6- Identificación de activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. Ver nota 7.

7- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas.

No es de aplicación.

LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad Dominante debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no se encuentra constituida.

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

REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 27 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a los Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

21. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2017, concretamente, en fecha 6 de abril de 2017 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones sociales y derechos de voto de las sociedades dependientes, teniendo las mismas un precio de adquisición total de 115.945.250,58 de euros. Dicho precio, se ajustó posteriormente hasta un total de 115.896.164,33 euros.

Durante el ejercicio 2020, el valor neto contable de las participaciones sociales y derechos de voto de las sociedades dependientes, asciende a 112.901.145,85 euros. Dicho coste, frente al del año 2017, se ha corregido con 2.995.018,48 euros de deterioro en las participaciones de dos de las Sociedades Dependientes, P3 Villanueva Park Solar y P3 San Marcos Park, motivo de ser mayor el valor neto contable registrado en la Sociedad Dominante frente al importe recuperable de la misma. A 31 de diciembre de 2019, el deterioro registrado en estas participaciones era de 107.090,91 euros, por lo que se ha registrado una pérdida por deterioro de valor en la Sociedad dominante por importe de 2.887.927,57 euros.

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos (entendiendo en este caso la localización geográfica de los activos) ya que el Grupo sólo tiene una actividad para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020:

2020														
Segmento de actividad	Operaciones Holding	Operaciones Inmobiliarias											Explotación de placas solares	
Segmento geográfico	Madrid	Zaragoza	Zaragoza	Guadalajara	Toledo	Valencia	Madrid	Madrid	Toledo	Madrid	Bilbao	Madrid	Zaragoza	
Sociedad	P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.	P3 Villanueva Park, S.L.U.	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	P3 Quer Park, S.L.U.	P3 Seseña Park, S.L.U.	P3 Massalaves Park, S.L.U.	P3 CLA Park, S.L.U.	P3 Loeches Park, S.L.U.	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	P3 San Marcos Park, S.L.U.	P3 Bilbao Park, S.L.U.	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	-	1.657.143,24	3.219.642,40	1.804.988,98	1.134.138,00	565.383,84	1.102.117,85	846.108,40	1.284.585,61	1.377.908,84	1.144.682,10	546.839,15	58.536,85	14.742.075,26
Otros ingresos de explotación	-	86.448,85	236.774,85	48.231,35	86.981,38	31.500,14	199.253,60	11.315,06	20.873,27	124.289,94	42.083,73	62.526,44		950.278,61
Otros gastos de explotación	(201.423,16)	(334.615,27)	(630.605,42)	(335.338,45)	(298.747,84)	(115.810,61)	(292.603,60)	(192.952,31)	(229.122,52)	(469.956,32)	(213.550,60)	(160.617,19)	(29.126,66)	(3.504.469,95)
Amortización del inmovilizado	-	(591.838,97)	(743.653,96)	(324.319,70)	(393.785,72)	(106.968,67)	(246.722,38)	(230.677,88)	(196.646,15)	(344.052,74)	(374.983,08)	(108.587,93)	(32.603,14)	(3.694.840,32)
Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado	(2.712.690,15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.712.690,15)
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	**(2.914.113,31)**	**817.137,85**	**2.082.157,87**	**1.193.562,18**	**528.585,82**	**374.104,70**	**762.045,47**	**433.793,27**	**879.690,21**	**688.189,72**	**598.232,15**	**340.160,47**	**(3.192,95)**	**5.780.353,45**
Gastos Financieros	(3.901.103,57)	(903.336,47)	(908.930,77)	(544.134,26)	(213.171,80)	(304.280,74)	(317.435,68)	(165.203,48)	(206.535,91)	(613.246,62)	(369.459,14)	(148.933,79)	-	(8.595.772,23)
Diferencias de cambio		(89,91)	-	-	(37,66)	-	(99,13)	(9,71)	(9,60)	(9,50)	(116,38)	(9,60)	-	(381,49)
RESULTADO FINANCIERO	**(3.901.103,57)**	**(903.426,38)**	**(908.930,77)**	**(544.134,26)**	**(213.209,46)**	**(304.280,74)**	**(317.534,81)**	**(165.213,19)**	**(206.545,51)**	**(613.256,12)**	**(369.575,52)**	**(148.943,39)**	**-**	**(8.596.153,72)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(6.815.216,88)**	**(86.288,53)**	**1.173.227,10**	**649.427,92**	**315.376,36**	**69.823,96**	**444.510,66**	**268.580,08**	**673.144,70**	**74.933,60**	**228.656,63**	**191.217,08**	**(3.192,95)**	**(2.815.800,27)**
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(6.815.216,88)**	**(86.288,53)**	**1.173.227,10**	**649.427,92**	**315.376,36**	**69.823,96**	**444.510,66**	**268.580,08**	**673.144,70**	**74.933,60**	**228.656,63**	**191.217,08**	**(3.192,95)**	**(2.815.800,27)**

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos (entendiendo en este caso la localización geográfica de los activos) ya que el Grupo sólo tiene una actividad para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019:

Segmento de actividad	Operaciones Holding	Operaciones Inmobiliarias											Explotación de placa solar	
Segmento geográfico	Madrid	Bilbao	Madrid	Madrid	Madrid	Valencia	Guadalajara	Madrid	Toledo	Toledo	Zaragoza	Zaragoza	Zaragoza	
Sociedad	P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.	P3 Bilbao Park, S.L.U.	P3 CLA Park, S.L.U.	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	P3 Loeches Park, S.L.U.	P3 Massalaves Park, S.L.U.	P3 Quer Park, S.L.U.	P3 San Marcos Park, S.L.U.	P3 Seseña Park, S.L.U.	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	P3 Villanueva Park, S.L.U.	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	-	1.145.081,58	1.093.312,75	522.719,20	830.103,90	560.896,68	1.692.435,08	1.839.225,51	1.131.039,24	1.287.706,13	1.688.112,11	3.194.089,75	57.619,38	15.042.341,31
Otros ingresos de explotación	-	102.892,70	102.045,55	63.634,79	10.674,86	35.036,60	46.586,35	173.197,70	90.633,97	20.868,73	70.799,15	251.218,84	-	967.589,24
Otros gastos de explotación	(235.950,14)	(214.258,58)	(264.314,93)	(154.656,57)	(182.538,38)	(121.653,24)	(287.665,99)	(439.580,62)	(226.786,69)	(197.692,53)	(295.776,09)	(620.405,06)	(32.148,94)	(3.273.427,76)
Amortización del inmovilizado	-	(356.654,88)	(236.485,27)	(107.457,33)	(229.576,45)	(102.814,77)	(298.782,30)	(325.026,70)	(383.501,65)	(194.361,44)	(589.864,49)	(738.029,56)	(32.514,05)	(3.595.068,89)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	0,01	-	1,40	-	-	(12.370,74)	-	(12.369,33)
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	**(235.950,14)**	**677.060,82**	**694.558,10**	**324.240,09**	**428.663,93**	**371.465,27**	**1.152.573,15**	**1.247.815,89**	**611.386,27**	**916.520,89**	**873.270,68**	**2.074.503,23**	**(7.043,61)**	**9.129.064,57**
Ingresos Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Financieros	(3.900.551,34)	(384.277,53)	(332.287,94)	(154.640,63)	(176.147,55)	(306.742,11)	(450.938,60)	(628.618,00)	(224.392,63)	(217.928,09)	(936.258,40)	(961.769,00)	-	(8.674.551,82)
Diferencias de cambio	-	(153,08)	12,65	-	-	(43,35)	(510,63)	-	(428,24)	-	(3,35)	(240,97)	-	(1.366,97)
RESULTADO FINANCIERO	**(3.900.551,34)**	**(384.430,61)**	**(332.275,29)**	**(154.640,63)**	**(176.147,55)**	**(306.785,46)**	**(451.449,23)**	**(628.618,00)**	**(224.820,87)**	**(217.928,09)**	**(936.261,75)**	**(962.009,97)**	**-**	**(8.675.918,79)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(4.136.501,48)**	**292.630,21**	**362.282,81**	**169.599,46**	**252.516,38**	**64.679,81**	**701.123,92**	**619.197,89**	**386.565,40**	**698.592,80**	**(62.991,07)**	**1.112.493,26**	**(7.043,61)**	**453.145,78**
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(4.136.501,48)**	**292.630,21**	**362.282,81**	**169.599,46**	**252.516,38**	**64.679,81**	**701.123,92**	**619.197,89**	**386.565,40**	**698.592,80**	**(62.991,07)**	**1.112.493,26**	**(7.043,61)**	**453.145,78**

23. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros consolidados.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión consolidado para el ejercicio 2020

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO.

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A., se constituyó el 5 de mayo de 2016. La actividad del grupo es la explotación de activos inmobiliarios, principalmente naves industriales situadas a lo largo de todo el territorio nacional. Los objetivos que la compañía había definido se prevén que se alcancen de manera satisfactoria. La evolución favorable del sector inmobiliario, las inversiones realizadas por el Grupo, así como la contratación de personal experto están ayudando a consolidar a la compañía en el mercado.

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, desde el 6 de abril de 2017 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2017, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

1.1. Balance

Las inversiones inmobiliarias han sufrido un incremento considerable durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 debido a los trabajos de ampliación y mejora que se están llevando a cabo en las instalaciones de la Sociedad P3 Quer Park, S.L.U. por importe de 4.052.501,27 euros. Adicionalmente, a diciembre 2020 el activo propiedad de la Sociedad P3 San Marcos Park, S.L. se ha visto deteriorado por importe de 2.712.690,15 euros según la valoración realizada por CBRE.

1.2. Cuenta de Resultados

Durante el periodo comprendido entre 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, la suma de otros gastos de explotación, amortización del inmovilizado y deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado es de 9.912.000,42 euros. Los gastos financieros del Grupo en dicho periodo ascienden a 8.595.772,23 euros.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La economía española continua su proceso de recuperación tras la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, que produjo una caída del 11% del PIB. Las previsiones de crecimiento indican un incremento del PIB en los próximos dos años, que permitiría alcanzar la cifra de 2019 en los próximos tres años. Sin embargo, la fiabilidad de estos datos depende directamente de la situación política y económica, así como la evolución de los efectos derivados de la pandemia.

El cambio en los hábitos de consumo así como el crecimiento del e-commerce, han provocado que el mercado logístico sea uno de los sectores inmobiliarios menos afectados en 2020, aumentando significativamente el apetito de los inversores, que han demostrado optimismo en el mercado que se sitúa en los mejores índices de confianza de los últimos años. Por todo lo anteriormente expuesto, se pone de manifiesto una clara tendencia positiva, que está provocando una motivación en las empresas e inversores y en consecuencia aumentando la demanda del arrendamiento de naves industriales.

PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las actividades del Grupo no se encuentran expuestas, por la tipología de negocio del Grupo, a diversos riesgos financieros (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precios).

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores de la Sociedad dominante, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los Administradores, proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas.

La situación de pandemia mundial por el COVID-19 afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros del Grupo dada la situación de incertidumbre actual. Durante el primer semestre de 2020, en el Grupo P3, este hecho no ha tenido un impacto significativo sobre los estados financieros, al no haber habido cambios en los contratos firmados con los arrendatarios por este hecho. Si bien hubo algún retraso en el cobro de alguna renta, este hecho ha sido subsanado a fecha de formulación de los presentes estados financieros.

Este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad dominante y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad del Grupo se vea comprometida.

Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros se utilizan técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos.

3. PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión del Grupo que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

La implementación de la gestión de riesgos en el Grupo, es un proceso impulsado por los Administradores, responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la Organización, que tiene por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por el Grupo, aportando a los Accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020.

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para los próximos ejercicios se espera que beneficio aumente progresivamente, por la reducción de costes de explotación.

6. ACCIONES PROPIAS

En noviembre 2020, la sociedad matriz del grupo adquirió acciones propias por importe de 99.999,20 euros.

7. PAGOS A PROVEEDORES

La información referente a la política de pago a proveedores de la Sociedad, se encuentra detallada en la nota de la memoria.

8. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros consolidados.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO (HOJA 1 de 3)

Con fecha **30 de marzo de 2021** el Consejo de Administración de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. procede a formular Las cuentas anuales consolidadas y el Informe de Gestión consolidado del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, las cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

D. Otis Lee Spencer

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO (HOJA 2 de 3)

Con fecha **30 de marzo de 2021** el Consejo de Administración de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. procede a formular Las cuentas anuales consolidadas y el Informe de Gestión consolidado del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, las cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.



Dña. Katie Jane Schoultz

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO (HOJA 3 de 3)

Con fecha **30 de marzo de 2021** el Consejo de Administración de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. procede a formular Las cuentas anuales consolidadas y el Informe de Gestión consolidado del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, las cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.



D. David Marquina Fernández

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

bdo.es
bdo.global



Auditoría & Assurance | Advisory | Abogados | Outsourcing

ANEXO II Cuentas Anuales individuales y consolidadas de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2019 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019:

- Balances al 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Memoria del ejercicio 2019

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Valoración de inversiones en empresas del grupo

El epígrafe de "inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluye las participaciones en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 7 de la memoria.

La nota 4.1 de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.1 y 7, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a las sociedades participadas, realizado por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas, al cierre del ejercicio.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis y rentas utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2019, a partir de los informes de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención acerca de lo señalado en la nota 2.10 de la memoria adjunta en relación con el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2019, el EBITDA positivo generado en el ejercicio y la existencia de apoyo financiero explícito prestado por parte de los principales accionistas acreedores de la deuda financiera a dicha fecha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

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

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

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

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

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

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

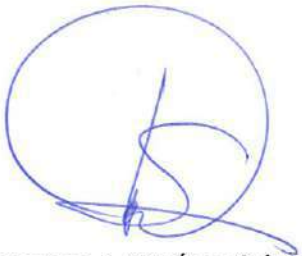
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

12 de junio de 2020

"Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/13898 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España."

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (con cifras comparativas al 2018)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Balances correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

BALANCE

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
IV.	**Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**7**	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
1.	Instrumentos de patrimonio		115.789.073,42	115.563.800,95
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**1.165.031,34**	**210.844,44**
III.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**	**5**	**-**	**266,60**
1.	Deudores varios		-	266,60
VI.	**Periodificaciones a corto plazo**	**8**	**367,49**	**1.068,75**
VII.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	**5**	**1.164.663,85**	**209.509,09**
1.	Tesorería		1.164.663,85	209.509,09
TOTAL ACTIVO (A + B)			**116.954.104,76**	**115.774.645,39**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**28.133.501,61**	**28.232.008,97**
A-1)	**Fondos propios**		**28.133.501,61**	**28.232.008,97**
I.	**Capital**	**10**	**5.348.500,00**	**5.348.500,00**
1.	Capital escriturado		5.348.500,00	5.348.500,00
III.	**Reservas**	**10**	**(898,08)**	**(898,08)**
1.	Otras reservas		(898,08)	(898,08)
V.	**Resultados de ejercicios anteriores**	**10**	**(7.175.592,62)**	**(4.764.770,70)**
1.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(7.175.592,62)	(4.764.770,70)
VI.	**Otras aportaciones de socios**	**10**	**30.059.999,67**	**30.059.999,67**
VII.	**Resultado del ejercicio**	**3 y 10**	**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**82.990.454,49**	**82.990.454,49**
III.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**6 y 15**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**5.830.148,66**	**4.552.181,93**
IV.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**6 y 15**	**5.749.082,53**	**4.378.598,96**
V.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**81.066,13**	**173.582,97**
1.	Acreedores varios	**6**	80.093,09	173.577,00
2.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**11**	973,04	5,97
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**116.954.104,76**	**115.774.645,39**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		NOTAS	2019	2018
A)	**OPERACIONES CONTINUADAS**			
1.	**Importe neto de la cifra de negocios**	**13.1**	**3.812.721,65**	**2.474.223,69**
b)	Dividendos		3.812.721,65	2.474.223,69
2.	**Otros ingresos de explotación**		**-**	**(30.000,00)**
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	(30.000,00)
3.	**Otros gastos de explotación**	**13.3**	**(235.950,14)**	**(644.278,81)**
a)	Servicios exteriores		(197.364,43)	(539.228,09)
b)	Tributos		(38.585,71)	(105.050,72)
A.1)	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**		**3.576.771,51**	**1.799.944,88**
4.	**Gastos financieros**	**15**	**(3.900.551,34)**	**(3.878.403,42)**
a)	Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.900.551,34)	(3.878.403,42)
5.	**Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros**	**7**	**225.272,47**	**(332.363,38)**
a)	Deterioros y pérdidas		225.272,47	(332.363,38)
A.2)	**RESULTADO FINANCIERO**		**(3.675.278,87)**	**(4.210.766,80)**
A.3)	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
A.4)	**RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
A.5)	**RESULTADO DEL EJERCICIO**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos
(Expresado en euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2019	2018
A)	**RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	3	(98.507,36)	(2.410.821,92)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO**		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	(98.507,36)	(2.410.821,92)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en euros)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(110,25)**	**30.059.999,67**	**(4.764.660,45)**	**30.642.830,89**
B)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(110,25)**	**30.059.999,67**	**(4.764.660,45)**	**30.642.830,89**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.410.821,92)	(2.410.821,92)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(4.764.660,45)	-	4.764.660,45	-
C)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(2.410.821,92)**	**28.232.008,97**
D)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(2.410.821,92)**	**28.232.008,97**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(98.507,36)	(98.507,36)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.410.821,92)	-	2.410.821,92	-
E)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(7.175.592,62)**	**30.059.999,67**	**(98.507,36)**	**28.133.501,61**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances, las Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

		NOTAS	2019	2018
A)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN**			
1.	**Resultado del ejercicio antes de impuestos**	**3**	**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
2.	**Ajustes del resultado**		**3.675.278,87**	**4.611.939,78**
d)	Correcciones valorativas por deterioro	7	(225.272,47)	332.363,38
h)	Gastos financieros	15	3.900.551,34	3.878.403,42
k)	Otros ingresos y gastos		-	401.172,98
3.	**Cambios en el capital corriente**		**(91.548,98)**	**(378.227,26)**
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar	5	266,60	(9,56)
c)	Otros activos corrientes	5	701,26	-
d)	Acreedores y otras cuentas a pagar	6	(92.516,84)	(378.217,70)
4.	**Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación**		**(2.530.067,77)**	**(2.474.223,69)**
a)	Pago de intereses		(2.530.067,77)	-
c)	Cobro de dividendos			(2.474.223,69)
5.	**Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)**		**955.154,76**	**(651.333,09)**
B)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN**			
6.	**Pagos por inversions**		**-**	**-**
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	-
7.	**Cobros por desinversiones**		**-**	**-**
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	-
e)	Otros activos financieros		-	-
8.	**Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)**		**-**	**-**
C)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**			
9.	**Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.**		**-**	**-**
a)	Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
10.	**Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero**		-	**315.216,72**
a)	Emisión	15	-	500.000,00
3.	*Deudas con empresas del grupo y asociadas*		-	*500.000,00*
5.	*Otras deudas*		-	*500.000,00*
b)	Devolución	15	-	(184.783,28)
3.	*Deudas con empresas del grupo y asociadas*		-	*(184.783,28)*
12.	**Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)**		**-**	**315.216,37**
E)	**AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES**		**955.154,76**	**(336.116,37)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			209.509,09	545.625,46
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			1.164.663,85	209.509,09

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Flujos de Efectivo, los Balance, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó en España el día 5 de mayo de 2016 como sociedad anónima, por un período de tiempo ilimitado de años. Su domicilio social y fiscal está radicado en Calle Pinar 7, 5 planta de Madrid.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- 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 objeto social que aquéllas 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad anónima y acogiéndose posteriormente al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

Tal y como se describe en la nota 7, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes, asociadas y multigrupo. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo, de acuerdo con las exigencias de información financiera del Mercado Alternativo Bursátil. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en la nota 7. El Grupo se constituyó el 6 de abril de 2017, por lo que el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, fue el primero en que se presentaron cuentas anuales consolidadas. Las presentes cuentas anuales hacen referencia a la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. de forma individual.

La Sociedad forma parte del Grupo P3, la sociedad dominante mayoritaria directa es P3 Spain II s.r.o.. Esta sociedad tiene su domicilio fiscal y social en Na Florenci 2116/15. Nové Mesto (Praha 1), 110 00 Praga.

En fecha 9 de mayo de 2019, el, para ese entonces, Accionista Único decide modificar el órgano de administración de la Sociedad pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración designando para tales cargos a D. David Marquina Fernandez, D. Ian Peter Worboys y D. Raquel Hernández Hernández.

En fecha 6 de agosto de 2019, EL Accionista Único decide cesar de su cargo a D. Ian Peter Worboys, en el órgano de administración de la sociedad, nombrando en su lugar a D. Otis Lee Spencer.

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

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Durante el mes de noviembre de 2017, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, P3 dio entrada a 25 nuevos accionistas, perdiendo así su carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), situación en la que se encuentra en la actualidad.

Régimen de SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de Inversión:

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

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

   - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 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 q que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

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

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

5. Obligación de información: (véase nota 12). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo P3 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, el Grupo P3, estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra incorporada al MAB-SOCIMI (Mercado Alternativo Bursátil).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2019, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2019, que han sido formuladas el 24 de abril de 2020, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de usarse.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS INCERTIDUMBRES Y JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

- Valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas, principalmente a la evaluación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas. (nota 4.1).

- Evaluación del principio en empresas en funcionamiento. (nota 2.10).

- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes. (nota 4.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 11 de junio de 2019.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

2.7 ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No existen elementos patrimoniales contabilizados o recogidos en dos o más partidas del balance.

2.8 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No han existido cambios en los criterios contables empleados durante el ejercicio con respecto a los empleados en los ejercicios anteriores.

2.9 CORRECCIÓN DE ERRORES

No han existido errores durante el ejercicio.

2.10 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.665.117,32 euros (4.341.337,49 euros negativos al cierre del ejercicio anterior). Este fondo de maniobra negativo, es derivado principalmente por los intereses devengados y no pagados de los préstamos concedidos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad presenta un EBITDA positivo, cuenta con el apoyo financiero de su grupo, y los accionistas acreedores de estos préstamos no harán exigibles los intereses devengados hasta que la Sociedad no genere flujos de caja efectivo suficientes para poder satisfacerlos, procedentes principalmente de los dividendos percibidos de las Sociedades filiales.

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 PROPUESTA DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 11 de junio de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (en euros):

Base de reparto	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(98.507,36)
Total	**(98.507,36)**
Base de reparto	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(98.507,36)
Total	**(98.507,36)**

3.2 LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existieses pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sosedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los importes de las reservas no distribuibles son como sigue:

Reservas no distribuibles	2019	2018
Reserva para acciones de la sociedad dominante	(898,08)	(898,08)
Total	**(898,08)**	**(898,08)**

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Clasificación y naturaleza de los activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

ACTIVOS FINANCIEROS

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

La Sociedad valora los préstamos y partidas a cobrar al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad valora al coste, incrementado por los resultados que deban atribuirse, los préstamos en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito en la sociedad prestataria, por ejemplo, la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa y se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor del importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración en patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad de las Sociedades dependientes, en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual.

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

a) Intereses y dividendos

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

b) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

c) Correcciones valorativas y deterioros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

a) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

4.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa a los gastos o ingresos por impuesto corriente y la parte correspondiente a los gastos o ingresos por impuestos diferidos el impuesto corriente en la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio.

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en la operación que no afectan el resultado fiscal y el resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados efectuándose las oportunas correcciones de los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 31 de marzo de 2017, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto de Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

La entidad 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%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.3 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos.

Los intereses y dividendos devengados y recibido de las sociedades participadas se registrarán en el importe neto de la cifra de negocios al tratarse de una sociedad holding.

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Criterios generales

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

4.5 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, excepto las participaciones en empresas del Grupo que se muestran en la nota 7, es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Créditos, Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a cobrar	-	266,60	-	266,60
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.164.663,85	209.509,09	1.164.663,85	209.509,09
Total	**1.164.663,85**	**209.775,69**	**1.164.663,85**	**209.775,69**

Al 31 de diciembre de 2018 los débitos y partidas a cobrar, incluían un saldo de 266,60 Euros referente a anticipos efectuados al Registro Mercantil, los cuales, estaban pendientes de liquidar al cierre del ejercicio.

6. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los pasivos financieros, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Total	
	Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Deudas con Sociedades del grupo	82.990.454,49	82.990.454,49	82.990.454,49	82.990.454,49
Total	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Deudas con Sociedades del grupo	5.749.082,53	4.378.598,96	5.749.082,53	4.378.598,96
Acreedores comerciales	80.093,09	173.577,00	80.093,09	173.577,00
Total	**5.829.175,62**	**4.552.175,96**	**5.829.175,62**	**4.552.175,96**

Las deudas con empresas del Grupo, hacen referencia a los importes recibidos por Sociedades del Grupo, para la adquisición de participaciones en sociedades del Grupo (nota 7).

Las deudas con acreedores comerciales, hace referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, etc.

a) Clasificación por vencimientos

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	**5.749.082,53**	**82.990.454,49**	**88.739.537,02**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**80.093,09**	**-**	**80.093,09**
Proveedores	80.093,09	-	80.093,09
Total	**5.829.175,62**	**82.990.454,49**	**88.819.630,11**

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio. Tal como se menciona en la nota 2.10, las deudas con empresas del Grupo, son exigibles, si bien se liquidan en función de la capacidad y disposición de tesorería que tiene la Sociedad en cada momento.

7. INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras en empresas del grupo y vinculadas" al cierre del ejercicio 2019 y del ejercicio anterior, es el siguiente:

Categorías	31/12/2019	31/12/2018
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
Participaciones a largo plazo en empresas del grupo	*115.896.164,33*	*115.896.164,33*
Deterioro	*(107.090,91)*	*(332.363,38)*
Total	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**

La Sociedad adquirió el control del 100% de las sociedades dependientes mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo.

Al igual que en el caso de la Sociedad, el cierre de los estados financieros de las sociedades dependientes es el día 31 de diciembre de 2019.

El valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades participadas, así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías, derivadas principalmente por la valoración de los activos inmobiliarios que poseen las filiales. Para ello, el Grupo P3, ha encargo a un experto independiente que lleve a cabo valoraciones sobre los activos inmobiliarios propiedad de las Sociedades dependientes, utilizando para ello metodología RICS, y en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual utilizado así como transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

En base a lo anterior, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2019 una reversión por deterioro de 225.272,47 euros (un deterioro de 332.363,38 euros durante el ejercicio 2018) sobre la participación de la sociedad **P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.**

Ninguna de las sociedades dependientes es auditada a 31 de diciembre de 2019.

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación:

Información jurídica												
Denominación	**P3 Bilbao Park, S.L.U.**	**P3 Cla Park, S.L.U.**	**P3 Getafe Los Olivos, S.L.U.**	**P3 Loeches, S.L.U.**	**P3 Massalaves**	**P3 Quer Park**	**P3 San Marcos**	**P3 Seseña Park**	**P3 Toledo**	**P3 Villanueva Park**	**P3 Villanueva Park Solar**	**P3 Zaragoza**
Actividad	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Produccion de energía eléctrica de otros tipos.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.
Porcentaje Participación directa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Patrimonio neto	5.047.698,19	3.866.224,75	2.681.113,57	2.685.414,61	1.437.094,80	8.882.845,32	9.985.130,89	5.765.045,68	5.178.640,36	3.859.890,67	390.973,12	11.310.011,35
Capital	**52.378,00**	**318.150,00**	**259.950,00**	**325.500,00**	**154.475,00**	**769.341,00**	**967.500,00**	**542.632,00**	**435.000,00**	**453.779,00**	**513.500,00**	**2.422.857,00**
Reservas	**205.386,83**	**351.573,18**	**148.818,69**	**232.030,46**	**27.627,14**	**386.321,06**	**671.424,62**	**193.733,04**	**308.820,36**	**178.699,74**	**1.630,86**	**384.750,43**
Otras partidas del patrimonio neto	**4.469.794,22**	**2.773.265,49**	**2.076.390,00**	**1.803.222,86**	**1.184.313,92**	**6.971.316,00**	**7.674.408,00**	**4.513.488,73**	**3.659.615,02**	**3.172.066,68**	**(114.772,71)**	**7.236.227,73**
Resultado último ejercicio	**320.139,14**	**423.236,08**	**195.954,88**	**324.661,29**	**70.678,74**	**755.867,26**	**671.798,27**	**515.191,91**	**775.204,98**	**55.345,25**	**(9.385,03)**	**1.266.176,19**
Resultado de las operaciones continuadas	*320.139,14*	*423.236,08*	*195.954,88*	*324.661,29*	*70.678,74*	*755.867,26*	*671.798,27*	*515.191,91*	*775.204,98*	*55.345,25*	*(9.385,03)*	*1.266.176,19*
Datos en la matriz												
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	7.063.591,59	9.561.911,39	5.916.499,05	6.166.063,48	2.330.855,84	14.190.975,41	15.316.509,69	13.451.285,31	10.852.274,67	8.564.204,22	631.929,41	21.850.064,27
Deterioro de la inversión en libros de la Sociedad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.090,91)	-

8. PERIODIFICACIONES

El detalle de las Periodificaciones a:

	31/12/2019	31/12/2018
Periodificaciones de activo a corto plazo	367,49	1.068,75

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

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera a largo plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

10. FONDOS PROPIOS

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

Capital

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de 5.348.500,00 euros (5.348.500,00 euros al 31 de diciembre de 2018) está representado por 5.348.500 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

La totalidad de las acciones (las acciones nominativas números 1 a 5.348.500), con el mismo importe a diciembre 2018, de la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

La Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A., amplió su capital social en 5.288.500,00 euros en el ejercicio 2017 mediante la compensación de créditos del accionista principal, en virtud de lo acordado por el Accionista Único en fecha 12 de junio de 2017, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.288.500 de nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de las acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones han sido suscritas íntegramente por P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de Participaciones	Porcentaje de Participación	Valor Nominal
P3 Spain II s.r.o.	4.994.959	93,39 %	4.994.959

Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. A 31 de diciembre de 2019 no existe prima de emisión.

Reservas

a) Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no hay dotada ningún tipo de reserva legal.

b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2017, se aprobó por parte del Socio único en aquel momento extinguir una deuda que ostentaba con la Sociedad matriz, por importe de 30.000.000 de euros, y aportarla a los fondos propios de la Sociedad, con el fin de reforzar el patrimonio social de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, las aportaciones de socio ascienden a 30.059.999,67 euros (30.059.999,67 euros al 31 de diciembre de 2018).

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2019	2018
	Saldos acreedores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	973,04	5,97
Total saldos con las Administraciones Públicas	**973,04**	**5,97**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales desde los siguientes años todos los ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

	Ejercicio
- Retenciones e ingresos a cuenta del IRPF. Rendimientos del trabajo y de actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de Renta.	2017, 2018, 2019
- Impuesto sobre Sociedades	2017, 2018, 2019

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

11.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS (CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE)

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales es la siguiente:

2019	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(98.507,36)	(98.507,36)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Diferencias temporarias	2.827.519,89	(225.272.47)	2.602.247,42
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**2.503.740,06**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			
Cuota semilíquida:			
Cuota líquida:			
Líquido a pagar/ (a devolver)			

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(2.410.821,92)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Diferencias temporarias	3.210.766,80	-	3.210.766,80
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**799.944,88**
Tipo impositivo:			0,00%
Cuota íntegra			-
Cuota semilíquida:			-
Cuota líquida:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

Las diferencias temporarias del ejercicio 2019 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 2.602.547,42 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la reversión del deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 225.272,47 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.827.519,89 euros.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2018 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 3.210.766,80 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por el deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 332.363,38 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.878.403,42 euros.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIONES 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 terminado a 31 de diciembre de 2019
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.	(898,08) euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	N/A
Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
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	06/04/2017. En todos los casos se hace referencia al 100% de las participaciones incluidas en la nota 7
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	En todos los casos se hace referencia al 100% de las participaciones incluidas en la nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

Al 31 de diciembre de 2019, el Importe neto de la cifra de Negocios registrado por la Sociedad, responde a los dividendos percibidos por las Sociedades dependientes durante el ejercicio 2019 por un total de 3.812.721,65 euros (2.474.223,69 euros al 31 de diciembre de 2018). Dichos dividendos son por concepto de Distribución de resultados del 2018, de las Sociedades en virtud de la obligatoriedad según lo contemplado en la Ley SOCIMI.

13.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Servicios exteriores	**197.364,43**	**539.228,09**
Servicios de profesionales independientes	195.541,16	176.282,02
Primas de seguros	-	359.681,48
Servicios bancarios y similares	884,33	250,63
Otros servicios	938,94	3.013,96
Tributos	**38.585,71**	**105.050,72**
Ajustes negativos en la imposición indirecta	38.585,71	105.050,72
Total	**235.950,14**	**644.278,81**

13.3 RETRIBUCIONES AL PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2019 ni 2018.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1 OPERACIONES CON VINCULADAS

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo, se presentan a continuación:
Saldos acreedores a Diciembre 2019 y 2018, respectivamente:

2019			
Razón Social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Préstamo	1.469.390,21
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Intereses	237.668,77
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Préstamo	81.521.064,28
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Intereses	5.511.413,76
Total			**88.739.537,02**

2018			
Razón Social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Préstamo	1.469.390,22
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Intereses	168.607,44
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Préstamo	81.521.064,27
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Intereses	4.179.923,75
P3 Group S.A.R.L	Accionista indirecto	Facturas recibidas por prestaciones de Servicios	21.397,33
Total			**87.360.383,01**

En el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo", se incluye el principal de los préstamos concedidos por sociedades vinculadas. En el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo", se incluyen los intereses acumulados a 31 de diciembre de 2019.

En fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad firmó una serie de préstamos concedidos por parte del accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, esto es P3 Spain II, s.r.o., y con *"P3 Czech Holdco S.r.o."*, accionista 100% de P3 Spain II, s.r.o. y que se detallan a continuación:

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*). Dicho préstamos tiene una deuda pendiente a 31 de diciembre de 1.469.390,22 euros con un tipo de interés de 4,70% anual.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*). Dicho préstamo tiene una deuda pendiente a 31 de diciembre de 81.521.064,27 euros con un tipo de interés de 4,70% anual.

15.2 Información relativa al Órgano de Administración y personal de alta dirección de la Sociedad

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018, los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado, ni han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 ni en el art. 231 del TRLSC.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

La Sociedad no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 2 hombres y 1 mujer

16.2 HONORARIOS DE AUDITORIA

La empresa auditora BDO Auditores S.L.P., de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, honorarios y gastos (honorarios netos si facturamos los gastos por separado) por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	31/12/2019	31/12/2018
Servicios de auditoría y servicios de revisión	32.000,00	32.000,00
Otros Servicios de Verificación	13.000,00	12.000,00
TOTAL	**45.000,00**	**44.000,00**

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación.

17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2019	2018
Concepto	**Días**	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	40,72	21,98
Ratio de operaciones pagadas	40,96	16,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	36,20	173,28
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	220.223,54	723.879,05
Total pagos pendientes	11.586,02	25.076,70

18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de abril de 2020, el Consejo de Administración ha aprobado el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2019 en las Sociedades dependientes:

Denominación	Importe dividendo
P3 Bilbao Park, S.L.U.	256.111,31
P3 Cla Park, S.L.U.	338.588,86
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	156.763,90
P3 Loeches Park, S.L.U.	259.729,032
P3 Massalaves Park, S.L.U.	50.888,69
P3 Quer Park, S.L.U.	603.115,18
P3 San Marcos Park, S.L.U.	537.438,61
P3 Seseña Park, S.L.U.	394.696,88
P3 Toledo Park, S.L.U.	620.163,98
P3 Villanueva Park, S.L.U.	39.848,58
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	933.084,18

El COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad de la Sociedad ni del Grupo se vea comprometida.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2019 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

INFORME DE GESTIÓN 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Ejercicio 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) es una empresa que tiene como actividad principal la gestión y administración de sociedades de cartera residentes en España mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales.

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad anónima y acogiéndose posteriormente al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

En este sentido, P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. posee el 100 % del patrimonio de las sociedades dependientes referenciadas en la Nota 7. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente.

De acuerdo a los estatutos de las Sociedades dependientes, todas ellas, salvo P3 Villanueva Park Solar, S.L.U. (*), tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tal, aquellas cuyas rentas, puedan representar en su conjunto, menos del 20% de las rentas de las Sociedades dependientes en cada periodo impositivo,

(*) Por otro lado, respecto a P3 Villanueva Park Solar, S.L.U, el objeto social, entre otros, es el siguiente:

- La producción, suministro, la distribución y el comercio de electricidad, así como la explotación de sistemas energéticos, solares, eólico, hidráulico, biomas y biocombustibles.

- En general, cualesquiera operaciones, negocios o empresas, industriales, comerciales e inmobiliarias y más en particular aquellas que estén vinculadas directa o indirectamente con los objetos enumerados en el párrafo anterior.

La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en la nota 7. El Grupo se constituye el 6 de abril de 2017, por lo que el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, fue el primero en que se presentaron cuentas anuales consolidadas.

Si bien, las presentes cuentas anuales hacen referencia a la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. de forma individual.

No se poseen acciones propias.

Durante el ejercicio 2019 no se ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar.

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, ni tampoco durante el año 2018.

Con fecha 24 de abril de 2020, se han aprobado el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2019 en las Sociedades dependientes por importe total de 4.190.429,22 euros.

El COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad de la Sociedad ni del Grupo se vea comprometida.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2019 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de los requisitos de la legislación vigente, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales y el informe de Gestión del ejercicio correspondiente al ejercicio 2019 y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 34

Madrid, a 24 de abril de 2020

D. David Marquina Fernández

D. Otis Lee Spencer

Dña. Katie Jane Schoultz

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2019 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019:

- Balances al 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Memoria del ejercicio 2019

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Valoración de inversiones en empresas del grupo

El epígrafe de "inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluye las participaciones en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 7 de la memoria.

La nota 4.1 de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.1 y 7, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a las sociedades participadas, realizado por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas, al cierre del ejercicio.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis y rentas utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2019, a partir de los informes de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención acerca de lo señalado en la nota 2.10 de la memoria adjunta en relación con el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2019, el EBITDA positivo generado en el ejercicio y la existencia de apoyo financiero explícito prestado por parte de los principales accionistas acreedores de la deuda financiera a dicha fecha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

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

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

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

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

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

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

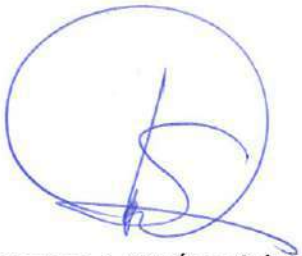
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

12 de junio de 2020

"Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/13898 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España."

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (con cifras comparativas al 2018)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Balances correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

BALANCE

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
IV.	**Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**7**	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
1.	Instrumentos de patrimonio		115.789.073,42	115.563.800,95
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**1.165.031,34**	**210.844,44**
III.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**	**5**	**-**	**266,60**
1.	Deudores varios		-	266,60
VI.	**Periodificaciones a corto plazo**	**8**	**367,49**	**1.068,75**
VII.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	**5**	**1.164.663,85**	**209.509,09**
1.	Tesorería		1.164.663,85	209.509,09
TOTAL ACTIVO (A + B)			**116.954.104,76**	**115.774.645,39**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**28.133.501,61**	**28.232.008,97**
A-1)	**Fondos propios**		**28.133.501,61**	**28.232.008,97**
I.	**Capital**	**10**	**5.348.500,00**	**5.348.500,00**
1.	Capital escriturado		5.348.500,00	5.348.500,00
III.	**Reservas**	**10**	**(898,08)**	**(898,08)**
1.	Otras reservas		(898,08)	(898,08)
V.	**Resultados de ejercicios anteriores**	**10**	**(7.175.592,62)**	**(4.764.770,70)**
1.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(7.175.592,62)	(4.764.770,70)
VI.	**Otras aportaciones de socios**	**10**	**30.059.999,67**	**30.059.999,67**
VII.	**Resultado del ejercicio**	**3 y 10**	**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**82.990.454,49**	**82.990.454,49**
III.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**6 y 15**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**5.830.148,66**	**4.552.181,93**
IV.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**6 y 15**	**5.749.082,53**	**4.378.598,96**
V.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**81.066,13**	**173.582,97**
1.	Acreedores varios	**6**	80.093,09	173.577,00
2.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**11**	973,04	5,97
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**116.954.104,76**	**115.774.645,39**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		NOTAS	2019	2018
A)	**OPERACIONES CONTINUADAS**			
1.	**Importe neto de la cifra de negocios**	**13.1**	**3.812.721,65**	**2.474.223,69**
b)	Dividendos		3.812.721,65	2.474.223,69
2.	**Otros ingresos de explotación**		**-**	**(30.000,00)**
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	(30.000,00)
3.	**Otros gastos de explotación**	**13.3**	**(235.950,14)**	**(644.278,81)**
a)	Servicios exteriores		(197.364,43)	(539.228,09)
b)	Tributos		(38.585,71)	(105.050,72)
A.1)	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**		**3.576.771,51**	**1.799.944,88**
4.	**Gastos financieros**	**15**	**(3.900.551,34)**	**(3.878.403,42)**
a)	Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.900.551,34)	(3.878.403,42)
5.	**Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros**	**7**	**225.272,47**	**(332.363,38)**
a)	Deterioros y pérdidas		225.272,47	(332.363,38)
A.2)	**RESULTADO FINANCIERO**		**(3.675.278,87)**	**(4.210.766,80)**
A.3)	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
A.4)	**RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
A.5)	**RESULTADO DEL EJERCICIO**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos
(Expresado en euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2019	2018
A)	**RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	3	(98.507,36)	(2.410.821,92)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO**		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	(98.507,36)	(2.410.821,92)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en euros)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(110,25)**	**30.059.999,67**	**(4.764.660,45)**	**30.642.830,89**
B)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(110,25)**	**30.059.999,67**	**(4.764.660,45)**	**30.642.830,89**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.410.821,92)	(2.410.821,92)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(4.764.660,45)	-	4.764.660,45	-
C)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(2.410.821,92)**	**28.232.008,97**
D)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(2.410.821,92)**	**28.232.008,97**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(98.507,36)	(98.507,36)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.410.821,92)	-	2.410.821,92	-
E)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(7.175.592,62)**	**30.059.999,67**	**(98.507,36)**	**28.133.501,61**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances, las Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

		NOTAS	2019	2018
A)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN**			
1.	**Resultado del ejercicio antes de impuestos**	**3**	**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
2.	**Ajustes del resultado**		**3.675.278,87**	**4.611.939,78**
d)	Correcciones valorativas por deterioro	7	(225.272,47)	332.363,38
h)	Gastos financieros	15	3.900.551,34	3.878.403,42
k)	Otros ingresos y gastos		-	401.172,98
3.	**Cambios en el capital corriente**		**(91.548,98)**	**(378.227,26)**
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar	5	266,60	(9,56)
c)	Otros activos corrientes	5	701,26	-
d)	Acreedores y otras cuentas a pagar	6	(92.516,84)	(378.217,70)
4.	**Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación**		**(2.530.067,77)**	**(2.474.223,69)**
a)	Pago de intereses		(2.530.067,77)	-
c)	Cobro de dividendos			(2.474.223,69)
5.	**Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)**		**955.154,76**	**(651.333,09)**
B)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN**			
6.	**Pagos por inversions**		**-**	**-**
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	-
7.	**Cobros por desinversiones**		**-**	**-**
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	-
e)	Otros activos financieros		-	-
8.	**Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)**		**-**	**-**
C)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**			
9.	**Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.**		**-**	**-**
a)	Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
10.	**Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero**		-	**315.216,72**
a)	Emisión	15	-	500.000,00
3.	*Deudas con empresas del grupo y asociadas*		-	*500.000,00*
5.	*Otras deudas*		-	*500.000,00*
b)	Devolución	15	-	(184.783,28)
3.	*Deudas con empresas del grupo y asociadas*		-	*(184.783,28)*
12.	**Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)**		**-**	**315.216,37**
E)	**AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES**		**955.154,76**	**(336.116,37)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			209.509,09	545.625,46
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			1.164.663,85	209.509,09

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Flujos de Efectivo, los Balance, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó en España el día 5 de mayo de 2016 como sociedad anónima, por un período de tiempo ilimitado de años. Su domicilio social y fiscal está radicado en Calle Pinar 7, 5 planta de Madrid.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- 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 objeto social que aquéllas 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad anónima y acogiéndose posteriormente al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

Tal y como se describe en la nota 7, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes, asociadas y multigrupo. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo, de acuerdo con las exigencias de información financiera del Mercado Alternativo Bursátil. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en la nota 7. El Grupo se constituyó el 6 de abril de 2017, por lo que el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, fue el primero en que se presentaron cuentas anuales consolidadas. Las presentes cuentas anuales hacen referencia a la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. de forma individual.

La Sociedad forma parte del Grupo P3, la sociedad dominante mayoritaria directa es P3 Spain II s.r.o.. Esta sociedad tiene su domicilio fiscal y social en Na Florenci 2116/15. Nové Mesto (Praha 1), 110 00 Praga.

En fecha 9 de mayo de 2019, el, para ese entonces, Accionista Único decide modificar el órgano de administración de la Sociedad pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración designando para tales cargos a D. David Marquina Fernandez, D. Ian Peter Worboys y D. Raquel Hernández Hernández.

En fecha 6 de agosto de 2019, EL Accionista Único decide cesar de su cargo a D. Ian Peter Worboys, en el órgano de administración de la sociedad, nombrando en su lugar a D. Otis Lee Spencer.

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

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Durante el mes de noviembre de 2017, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, P3 dio entrada a 25 nuevos accionistas, perdiendo así su carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), situación en la que se encuentra en la actualidad.

Régimen de SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de Inversión:

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

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

   - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 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 q que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

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

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

5. Obligación de información: (véase nota 12). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo P3 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, el Grupo P3, estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra incorporada al MAB-SOCIMI (Mercado Alternativo Bursátil).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2019, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2019, que han sido formuladas el 24 de abril de 2020, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de usarse.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS INCERTIDUMBRES Y JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

- Valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas, principalmente a la evaluación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas. (nota 4.1).

- Evaluación del principio en empresas en funcionamiento. (nota 2.10).

- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes. (nota 4.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 11 de junio de 2019.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

2.7 ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No existen elementos patrimoniales contabilizados o recogidos en dos o más partidas del balance.

2.8 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No han existido cambios en los criterios contables empleados durante el ejercicio con respecto a los empleados en los ejercicios anteriores.

2.9 CORRECCIÓN DE ERRORES

No han existido errores durante el ejercicio.

2.10 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.665.117,32 euros (4.341.337,49 euros negativos al cierre del ejercicio anterior). Este fondo de maniobra negativo, es derivado principalmente por los intereses devengados y no pagados de los préstamos concedidos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad presenta un EBITDA positivo, cuenta con el apoyo financiero de su grupo, y los accionistas acreedores de estos préstamos no harán exigibles los intereses devengados hasta que la Sociedad no genere flujos de caja efectivo suficientes para poder satisfacerlos, procedentes principalmente de los dividendos percibidos de las Sociedades filiales.

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 PROPUESTA DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 11 de junio de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (en euros):

Base de reparto	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(98.507,36)
Total	**(98.507,36)**
Base de reparto	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(98.507,36)
Total	**(98.507,36)**

3.2 LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existieses pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sosedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los importes de las reservas no distribuibles son como sigue:

Reservas no distribuibles	2019	2018
Reserva para acciones de la sociedad dominante	(898,08)	(898,08)
Total	**(898,08)**	**(898,08)**

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Clasificación y naturaleza de los activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

ACTIVOS FINANCIEROS

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

La Sociedad valora los préstamos y partidas a cobrar al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad valora al coste, incrementado por los resultados que deban atribuirse, los préstamos en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito en la sociedad prestataria, por ejemplo, la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa y se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor del importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración en patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad de las Sociedades dependientes, en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual.

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

a) Intereses y dividendos

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

b) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

c) Correcciones valorativas y deterioros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

a) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

4.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa a los gastos o ingresos por impuesto corriente y la parte correspondiente a los gastos o ingresos por impuestos diferidos el impuesto corriente en la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio.

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en la operación que no afectan el resultado fiscal y el resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados efectuándose las oportunas correcciones de los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 31 de marzo de 2017, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto de Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

La entidad 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%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.3 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos.

Los intereses y dividendos devengados y recibido de las sociedades participadas se registrarán en el importe neto de la cifra de negocios al tratarse de una sociedad holding.

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Criterios generales

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

4.5 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, excepto las participaciones en empresas del Grupo que se muestran en la nota 7, es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Créditos, Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a cobrar	-	266,60	-	266,60
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.164.663,85	209.509,09	1.164.663,85	209.509,09
Total	**1.164.663,85**	**209.775,69**	**1.164.663,85**	**209.775,69**

Al 31 de diciembre de 2018 los débitos y partidas a cobrar, incluían un saldo de 266,60 Euros referente a anticipos efectuados al Registro Mercantil, los cuales, estaban pendientes de liquidar al cierre del ejercicio.

6. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los pasivos financieros, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Total	
	Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Deudas con Sociedades del grupo	82.990.454,49	82.990.454,49	82.990.454,49	82.990.454,49
Total	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Deudas con Sociedades del grupo	5.749.082,53	4.378.598,96	5.749.082,53	4.378.598,96
Acreedores comerciales	80.093,09	173.577,00	80.093,09	173.577,00
Total	**5.829.175,62**	**4.552.175,96**	**5.829.175,62**	**4.552.175,96**

Las deudas con empresas del Grupo, hacen referencia a los importes recibidos por Sociedades del Grupo, para la adquisición de participaciones en sociedades del Grupo (nota 7).

Las deudas con acreedores comerciales, hace referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, etc.

a) Clasificación por vencimientos

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	**5.749.082,53**	**82.990.454,49**	**88.739.537,02**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**80.093,09**	**-**	**80.093,09**
Proveedores	80.093,09	-	80.093,09
Total	**5.829.175,62**	**82.990.454,49**	**88.819.630,11**

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio. Tal como se menciona en la nota 2.10, las deudas con empresas del Grupo, son exigibles, si bien se liquidan en función de la capacidad y disposición de tesorería que tiene la Sociedad en cada momento.

7. INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras en empresas del grupo y vinculadas" al cierre del ejercicio 2019 y del ejercicio anterior, es el siguiente:

Categorías	31/12/2019	31/12/2018
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
Participaciones a largo plazo en empresas del grupo	*115.896.164,33*	*115.896.164,33*
Deterioro	*(107.090,91)*	*(332.363,38)*
Total	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**

La Sociedad adquirió el control del 100% de las sociedades dependientes mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O´Connor bajo el número 878 de su protocolo.

Al igual que en el caso de la Sociedad, el cierre de los estados financieros de las sociedades dependientes es el día 31 de diciembre de 2019.

El valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades participadas, así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías, derivadas principalmente por la valoración de los activos inmobiliarios que poseen las filiales. Para ello, el Grupo P3, ha encargo a un experto independiente que lleve a cabo valoraciones sobre los activos inmobiliarios propiedad de las Sociedades dependientes, utilizando para ello metodología RICS, y en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual utilizado así como transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

En base a lo anterior, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2019 una reversión por deterioro de 225.272,47 euros (un deterioro de 332.363,38 euros durante el ejercicio 2018) sobre la participación de la sociedad **P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.**

Ninguna de las sociedades dependientes es auditada a 31 de diciembre de 2019.

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación:

Información jurídica												
Denominación	**P3 Bilbao Park, S.L.U.**	**P3 Cla Park, S.L.U.**	**P3 Getafe Los Olivos, S.L.U.**	**P3 Loeches, S.L.U.**	**P3 Massalaves**	**P3 Quer Park**	**P3 San Marcos**	**P3 Seseña Park**	**P3 Toledo**	**P3 Villanueva Park**	**P3 Villanueva Park Solar**	**P3 Zaragoza**
Actividad	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Produccion de energía eléctrica de otros tipos.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.
Porcentaje Participación directa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Patrimonio neto	5.047.698,19	3.866.224,75	2.681.113,57	2.685.414,61	1.437.094,80	8.882.845,32	9.985.130,89	5.765.045,68	5.178.640,36	3.859.890,67	390.973,12	11.310.011,35
Capital	**52.378,00**	**318.150,00**	**259.950,00**	**325.500,00**	**154.475,00**	**769.341,00**	**967.500,00**	**542.632,00**	**435.000,00**	**453.779,00**	**513.500,00**	**2.422.857,00**
Reservas	**205.386,83**	**351.573,18**	**148.818,69**	**232.030,46**	**27.627,14**	**386.321,06**	**671.424,62**	**193.733,04**	**308.820,36**	**178.699,74**	**1.630,86**	**384.750,43**
Otras partidas del patrimonio neto	**4.469.794,22**	**2.773.265,49**	**2.076.390,00**	**1.803.222,86**	**1.184.313,92**	**6.971.316,00**	**7.674.408,00**	**4.513.488,73**	**3.659.615,02**	**3.172.066,68**	**(114.772,71)**	**7.236.227,73**
Resultado último ejercicio	**320.139,14**	**423.236,08**	**195.954,88**	**324.661,29**	**70.678,74**	**755.867,26**	**671.798,27**	**515.191,91**	**775.204,98**	**55.345,25**	**(9.385,03)**	**1.266.176,19**
Resultado de las operaciones continuadas	*320.139,14*	*423.236,08*	*195.954,88*	*324.661,29*	*70.678,74*	*755.867,26*	*671.798,27*	*515.191,91*	*775.204,98*	*55.345,25*	*(9.385,03)*	*1.266.176,19*
Datos en la matriz												
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	7.063.591,59	9.561.911,39	5.916.499,05	6.166.063,48	2.330.855,84	14.190.975,41	15.316.509,69	13.451.285,31	10.852.274,67	8.564.204,22	631.929,41	21.850.064,27
Deterioro de la inversión en libros de la Sociedad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.090,91)	-

8. PERIODIFICACIONES

El detalle de las Periodificaciones a:

	31/12/2019	31/12/2018
Periodificaciones de activo a corto plazo	367,49	1.068,75

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

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera a largo plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

10. FONDOS PROPIOS

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

Capital

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de 5.348.500,00 euros (5.348.500,00 euros al 31 de diciembre de 2018) está representado por 5.348.500 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

La totalidad de las acciones (las acciones nominativas números 1 a 5.348.500), con el mismo importe a diciembre 2018, de la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

La Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A., amplió su capital social en 5.288.500,00 euros en el ejercicio 2017 mediante la compensación de créditos del accionista principal, en virtud de lo acordado por el Accionista Único en fecha 12 de junio de 2017, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.288.500 de nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de las acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones han sido suscritas íntegramente por P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de Participaciones	Porcentaje de Participación	Valor Nominal
P3 Spain II s.r.o.	4.994.959	93,39 %	4.994.959

Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. A 31 de diciembre de 2019 no existe prima de emisión.

Reservas

a) Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no hay dotada ningún tipo de reserva legal.

b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2017, se aprobó por parte del Socio único en aquel momento extinguir una deuda que ostentaba con la Sociedad matriz, por importe de 30.000.000 de euros, y aportarla a los fondos propios de la Sociedad, con el fin de reforzar el patrimonio social de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, las aportaciones de socio ascienden a 30.059.999,67 euros (30.059.999,67 euros al 31 de diciembre de 2018).

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2019	2018
	Saldos acreedores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	973,04	5,97
Total saldos con las Administraciones Públicas	**973,04**	**5,97**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales desde los siguientes años todos los ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

	Ejercicio
- Retenciones e ingresos a cuenta del IRPF. Rendimientos del trabajo y de actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de Renta.	2017, 2018, 2019
- Impuesto sobre Sociedades	2017, 2018, 2019

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

11.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS (CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE)

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales es la siguiente:

2019	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(98.507,36)	(98.507,36)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Diferencias temporarias	2.827.519,89	(225.272.47)	2.602.247,42
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**2.503.740,06**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			
Cuota semilíquida:			
Cuota líquida:			
Líquido a pagar/ (a devolver)			

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(2.410.821,92)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Diferencias temporarias	3.210.766,80	-	3.210.766,80
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**799.944,88**
Tipo impositivo:			0,00%
Cuota íntegra			-
Cuota semilíquida:			-
Cuota líquida:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

Las diferencias temporarias del ejercicio 2019 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 2.602.547,42 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la reversión del deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 225.272,47 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.827.519,89 euros.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2018 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 3.210.766,80 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por el deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 332.363,38 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.878.403,42 euros.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIONES 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 terminado a 31 de diciembre de 2019
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.	(898,08) euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	N/A
Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
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	06/04/2017. En todos los casos se hace referencia al 100% de las participaciones incluidas en la nota 7
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	En todos los casos se hace referencia al 100% de las participaciones incluidas en la nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

Al 31 de diciembre de 2019, el Importe neto de la cifra de Negocios registrado por la Sociedad, responde a los dividendos percibidos por las Sociedades dependientes durante el ejercicio 2019 por un total de 3.812.721,65 euros (2.474.223,69 euros al 31 de diciembre de 2018). Dichos dividendos son por concepto de Distribución de resultados del 2018, de las Sociedades en virtud de la obligatoriedad según lo contemplado en la Ley SOCIMI.

13.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Servicios exteriores	**197.364,43**	**539.228,09**
Servicios de profesionales independientes	195.541,16	176.282,02
Primas de seguros	-	359.681,48
Servicios bancarios y similares	884,33	250,63
Otros servicios	938,94	3.013,96
Tributos	**38.585,71**	**105.050,72**
Ajustes negativos en la imposición indirecta	38.585,71	105.050,72
Total	**235.950,14**	**644.278,81**

13.3 RETRIBUCIONES AL PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2019 ni 2018.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1 OPERACIONES CON VINCULADAS

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo, se presentan a continuación:
Saldos acreedores a Diciembre 2019 y 2018, respectivamente:

2019			
Razón Social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Préstamo	1.469.390,21
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Intereses	237.668,77
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Préstamo	81.521.064,28
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Intereses	5.511.413,76
Total			**88.739.537,02**

2018			
Razón Social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Préstamo	1.469.390,22
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Intereses	168.607,44
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Préstamo	81.521.064,27
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Intereses	4.179.923,75
P3 Group S.A.R.L	Accionista indirecto	Facturas recibidas por prestaciones de Servicios	21.397,33
Total			**87.360.383,01**

En el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo", se incluye el principal de los préstamos concedidos por sociedades vinculadas. En el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo", se incluyen los intereses acumulados a 31 de diciembre de 2019.

En fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad firmó una serie de préstamos concedidos por parte del accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, esto es P3 Spain II, s.r.o., y con *"P3 Czech Holdco S.r.o."*, accionista 100% de P3 Spain II, s.r.o. y que se detallan a continuación:

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*). Dicho préstamos tiene una deuda pendiente a 31 de diciembre de 1.469.390,22 euros con un tipo de interés de 4,70% anual.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*). Dicho préstamo tiene una deuda pendiente a 31 de diciembre de 81.521.064,27 euros con un tipo de interés de 4,70% anual.

15.2 Información relativa al Órgano de Administración y personal de alta dirección de la Sociedad

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018, los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado, ni han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 ni en el art. 231 del TRLSC.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

La Sociedad no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 2 hombres y 1 mujer

16.2 HONORARIOS DE AUDITORIA

La empresa auditora BDO Auditores S.L.P., de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, honorarios y gastos (honorarios netos si facturamos los gastos por separado) por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	31/12/2019	31/12/2018
Servicios de auditoría y servicios de revisión	32.000,00	32.000,00
Otros Servicios de Verificación	13.000,00	12.000,00
TOTAL	**45.000,00**	**44.000,00**

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación.

17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2019	2018
Concepto	**Días**	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	40,72	21,98
Ratio de operaciones pagadas	40,96	16,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	36,20	173,28
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	220.223,54	723.879,05
Total pagos pendientes	11.586,02	25.076,70

18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de abril de 2020, el Consejo de Administración ha aprobado el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2019 en las Sociedades dependientes:

Denominación	Importe dividendo
P3 Bilbao Park, S.L.U.	256.111,31
P3 Cla Park, S.L.U.	338.588,86
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	156.763,90
P3 Loeches Park, S.L.U.	259.729,032
P3 Massalaves Park, S.L.U.	50.888,69
P3 Quer Park, S.L.U.	603.115,18
P3 San Marcos Park, S.L.U.	537.438,61
P3 Seseña Park, S.L.U.	394.696,88
P3 Toledo Park, S.L.U.	620.163,98
P3 Villanueva Park, S.L.U.	39.848,58
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	933.084,18

El COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad de la Sociedad ni del Grupo se vea comprometida.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2019 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

INFORME DE GESTIÓN 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Ejercicio 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) es una empresa que tiene como actividad principal la gestión y administración de sociedades de cartera residentes en España mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales.

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad anónima y acogiéndose posteriormente al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

En este sentido, P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. posee el 100 % del patrimonio de las sociedades dependientes referenciadas en la Nota 7. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente.

De acuerdo a los estatutos de las Sociedades dependientes, todas ellas, salvo P3 Villanueva Park Solar, S.L.U. (*), tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tal, aquellas cuyas rentas, puedan representar en su conjunto, menos del 20% de las rentas de las Sociedades dependientes en cada periodo impositivo,

(*) Por otro lado, respecto a P3 Villanueva Park Solar, S.L.U, el objeto social, entre otros, es el siguiente:

- La producción, suministro, la distribución y el comercio de electricidad, así como la explotación de sistemas energéticos, solares, eólico, hidráulico, biomas y biocombustibles.

- En general, cualesquiera operaciones, negocios o empresas, industriales, comerciales e inmobiliarias y más en particular aquellas que estén vinculadas directa o indirectamente con los objetos enumerados en el párrafo anterior.

La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en la nota 7. El Grupo se constituye el 6 de abril de 2017, por lo que el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, fue el primero en que se presentaron cuentas anuales consolidadas.

Si bien, las presentes cuentas anuales hacen referencia a la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. de forma individual.

No se poseen acciones propias.

Durante el ejercicio 2019 no se ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar.

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, ni tampoco durante el año 2018.

Con fecha 24 de abril de 2020, se han aprobado el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2019 en las Sociedades dependientes por importe total de 4.190.429,22 euros.

El COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad de la Sociedad ni del Grupo se vea comprometida.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2019 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de los requisitos de la legislación vigente, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales y el informe de Gestión del ejercicio correspondiente al ejercicio 2019 y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 34

Madrid, a 24 de abril de 2020

D. David Marquina Fernández

D. Otis Lee Spencer

Dña. Katie Jane Schoultz

ANEXO III **Informe de Grant Thornton S.L.P. en calidad de experto independiente en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de las Sociedades: P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U.**

Grant Thornton

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

Informe de Experto Independiente relativo a la ampliación de capital mediante aportación no dineraria a los efectos prevenidos en los artículos 67 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil



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

Informe de Experto Independiente relativo a la ampliación de capital mediante aportación no dineraria a los efectos prevenidos en los artículos 67 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil

Al Consejo de Administración de P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.:

De acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de D. Ignacio Palacios Gil de Antuñano, registrador mercantil XVI de los de Madrid y su provincia, para la elaboración del preceptivo informe sobre la la aportación no dineraria prevista realizar por P3 Spain a.s. (en adelante, "Sociedad Aportante"), consistente en participaciones que ostenta de P3 Illescas Park, S.L.U. ("P3 IPark"), P3 Illescas la Sagra Park, S.L.U. ("P3 Isagra"), P3 Algemesi Park, S.L.U. ("P3 Algemesi") P3 Illescas Sky, S.L.U. (P3 Illescas Sky") y P3 Abrera Park, S.L.U. ("P3 Abrera") y que representan el 100 % de su capital social, a P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante, "P3 SLP SOCIMI" o "Sociedad Beneficiaria"), la cual tiene previsto aumentar su capital social como beneficiaria de la aportación, en relación con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital ("LSC"), y de conformidad con lo que establecen los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, emitimos el presente informe (el "Informe").

Grant Thornton

1. Descripción de la operación

Conforme a la solicitud realizada al Registro Mercantil por D. Otis Lee Spencer y D. David Marquina Fernández, quienes actúan como apoderados generales mancomunados de la sociedad P3 SLP SOCIMI, entendemos que es propósito de esta sociedad efectuar una ampliación de capital social mediante la emisión de las correspondientes acciones que serán suscritas íntegramente por la Sociedad Aportante, y desembolsadas totalmente mediante la aportación no dineraria consistente en 3.000 participaciones de P3 IPark, 3.000 participaciones de P3 ISagra, 3.000 participaciones de P3 Algemesi, 3.000 participaciones de P3 Illescas Sky y 3.000 participaciones de P3 Abrera, representativas del 100% del capital social de cada una de las sociedades aportadas.

Previa a la ampliación, y tal y como se indica en el Acuerdo Privado suscrito el 30 de junio de 2021 entre P3 Czech HoldCo a.s. y P3 Spain a.s., la sociedad P3 Spain a.s. adquirió, con carácter previo al aumento de capital, el 100% del capital de la sociedad aportada P3 Abrera, de la que era socia única P3 Czech HoldCo a. s. Esta última, es una sociedad de nacionalidad checa, con domicilio en Praga (República Checa), Na Florenci 2116/15, Nové Mêsto, 110 00 Praha 1, con N.I.F. N0611457C.

A la fecha de emisión de este informe está pendiente de elevación a público en España la escritura de dicha adquisición.

Identificación de las sociedades participantes

Sociedad Aportante:

P3 Spain a.s., Sociedad de nacionalidad checa, con domicilio social en Praga (República Checa), Na Florenci 2116/15, Nové Mêsto, 110 00 Praha 1, inscrita en el Registro de Sociedades mantenido por las Cortes de Praga y con N.I.F español. N0611444A.

Sociedad Beneficiaria:

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI se constituyó por tiempo indefinido como Sociedad Anónima en España el día 5 de mayo de 2016 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 1.869 de su protocolo y con la denominación inicial de CHADWICKS, S.A. El domicilio social se encuentra en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid. Mediante escritura de fecha 31 de marzo de 2017 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1.289 de su protocolo, la sociedad cambió su denominación por la actual.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa en el BME Growth.

La sociedad dominante mayoritaria directa es P3 Spain II s.r.o. con domicilio fiscal y social en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto (Praha 1), 110 00 Praga.

Grant Thornton

2. Descripción de la Aportación No Dineraria

De acuerdo con las manifestaciones realizadas por la Dirección de P3 SLP SOCIMI, y el Informe de los Administradores que se adjunta en el Anexo a este Informe, la aportación no dineraria que realizará la Sociedad Aportante, para la total suscripción y desembolso de las acciones emitidas por la sociedad P3 SLP SOCIMI estará conformada por las participaciones sociales de las siguientes sociedades:

Sociedad	Nº participaciones
P3 IPark	3.000
P3 ISagra	3.000
P3 Algemesi	3.000
P3 Illescas Sky	3.000
P3 Abrera	3.000

a. 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad P3 IPark, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87802492, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 35726, Folio 160, Hoja M-642004. Tal y como se desprende de las cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2020, el activo principal de P3 IPark es una nave logística sita en Avenida Logística 13, Polígono Industrial la Veredilla III, 45200 Illescas, Toledo, inscrita en el Registro de la Propiedad de Illescas 1, al número 30.136 y con referencia catastral 9687935VK2398N0001AB.

b. 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad P3 ISagra, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87966552, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36655, Folio 95, Hoja M-657440. Tal y como se desprende de las cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2020, el activo principal de P3 ISagra es una nave logística sita en Avenida Hontalba S/N, Polígono Industrial La Veredilla III, 45200 Illescas, Toledo, incrita en el Registro de la Propiedad de Illescas 1, al número 30.146 y con referencia catastral 9687936VK2398N0001BB.

c. 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad P3 Algemesi , con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87931648, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36457, Folio 56, Hoja M-655007. Tal y como se desprende de las cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2020, el activo principal de P3 Algemesi es una nave logística sita en Carnissers, 7-9, Polígono Industrial Cotes B, 46683 Algemesí, Valencia, inscrita en el Registro de la Propiedad de Algemesí, al número 40.448 y con referencia catastral 2841706YJ2424S0001YU.

d. 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad P3 Illescas Sky, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B45888914, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38448, Folio 177, Hoja M-683937. Tal y como se desprende de las cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2020, el activo principal de P3 Illescas Sky es una nave logística sita en Avenida Logística 1405, Polígono Industrial La Veredilla III, 45200 Illescas, Toledo, inscrita en el Registro de la Propiedad de Illescas 1, al número 29.138 y con referencia catastral 9190706VK2399S0000MZ.

e. 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad P3 Abrera, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B67091419, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 32557, Folio 67, Hoja M-585975. Tal y como se desprende de las cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2020, el activo principal de P3 Abrera es una nave logística sita en Avenida de l'Energia 17, 08630 Abrera, inscrita en el Registro de la Propiedad de Martorell 3, al número 8.145 y con referencia catastral 7761503DF0976S0001XG.

Grant Thornton

3. Descripción de la valoración efectuada y contraprestación de la aportación

De acuerdo con el Informe de los Administradores de P3 SLP SOCIMI en relación con esta transacción, las aportaciones no dinerarias se valoran conjuntamente en 83.308.380,69 euros y como contraprestación a la operación de aportación no dineraria planteada, está previsto ampliar el capital social de P3 SLP SOCIMI en un importe nominal de 7.266.979 euros, mediante la creación de 7.266.979 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con los mismos derechos a las ya existentes y con una prima de emisión total de 76.041.401,69 euros, equivalente a una prima de emisión aproximada por acción de 10,46 euros, ascendiendo en conjunto la ampliación de capital más la prima de emisión a un total de 83.308.380,69 euros.

A continuación, se adjunta el detalle de la valoración de las aportaciones no dinerarias:

Sociedad	Euros
P3 ILLESCAS SKY	9.517.948,35
P3 IPARK	53.232.619,62
P3 ISAGRA	9.235.924,50
P3 ALGEMESÍ	1.005.079,31
P3 ABRERA	10.316.808,91
	83.308.380,69

4. Métodos de valoración

Base de Valoración de las aportaciones no dinerarias

A los efectos de determinar el valor de las participaciones de las sociedades aportadas por la Sociedad Aportante, dado que los activos más significativos son las naves descritas en el apartado "Descripción de la Aportación No Dineraria", se ha empleado el método de valoración de activos o patrimonio neto corregido,(PNC o NAV, por sus siglas del inglés *net asset value*) consistente en valorar los activos de una sociedad estimados a una fecha determinada y restar a los mismos todas las cargas de los activos así como las demás deudas, gastos estimados y obligaciones que pueda tener dicha sociedad con terceros.

Las sociedades aportadas son, en todos los casos, tenedoras de activos inmobiliarios que generan rentas derivadas de los alquileres. Por tanto, consideramos que el Método del Patrimonio Neto Corregido es el más adecuado para estimar el valor razonable de dichas sociedades.

El Método del Patrimonio Neto Corregido consiste en ajustar los distintos activos y pasivos de una sociedad a su valor razonable. En el caso de la Sociedad Beneficiaria y las participadas los ajustes se centran principalmente en sus activos inmobiliarios que han sido valorados individualmente (en adelante las "Tasaciones") por la sociedad independiente CBRE Valuation Advisory Services, S.A. (en adelante "CBRE") en su informe de 1 de julio de 2021. Las Tasaciones se basan en estimaciones futuras de ingresos y gastos relativos a cada inmueble, tomando en consideración las expectativas de mercado e hipótesis como son los precios de alquiler, grado de ocupación, peso de los costes de gestión, etc.

Por último, para evaluar el impacto en valor de aquellos costes de estructura de las Sociedades aportadas que no forman parte del valor de los inmuebles estimado por CBRE, pero que sí contribuyen a la generación de las rentas de los activos, se ha considerado el método del Descuento de Flujos de Caja.

De acuerdo con la metodología referida, el Consejo de Administración estima que las participaciones de las Sociedades aportadas, representativas del 100% del capital social de cada una de ellas, tienen un valor conjunto de 83.308.380,69 euros.

5. Alcance y procedimientos

Alcance

El alcance de nuestra actuación profesional, tal y como se establece en el apartado 1 de nuestro informe, se ha limitado a lo establecido en el artículo 67 de la LSC, como profesionales encargados de elaborar el informe de experto independiente en relación a la revisión de la valoración de las participaciones sociales de las sociedades aportadas.

La utilización de este Informe fuera del contexto citado con anterioridad no será responsabilidad de Grant Thornton.

Procedimientos del trabajo realizado

Nuestro trabajo se ha llevado a cabo mediante la realización de los procedimientos que se describen a continuación:

- Obtención y revisión de la siguiente información:
  - Cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2020 de P3 IPark, P3 Isagra, P3 Algemesi, P3 Illescas Sky y P3 Abrera.
  - Informes de valoración a 30 de junio de 2021 realizados por CBRE el 1 de julio de 2021.
  - Actas del Consejo de Administración y Junta de Accionistas de P3 SLP SOCIMI celebradas durante 2020 y hasta la fecha de nuestro informe.
  - Otra información que se ha considerado de interés para la realización de nuestro trabajo.
- Revisión del Informe de los Administradores de la sociedad P3 SLP SOCIMI emitido el 28 de julio de 2021, en relación con el aumento del capital social mediante aportaciones no dinerarias.
- Revisión de las metodologías y criterios de valoración empleados en la determinación del valor de la aportación no dineraria. En concreto hemos revisado que la metodología aplicada por CBRE es adecuada para valorar los inmuebles, teniendo en cuenta su finalidad y naturaleza. Asimismo, hemos contrastado que las asunciones consideradas por CBRE se fundamentan en su experiencia en este tipo de valoraciones, y que, por tanto, globalmente se sitúan en parámetros asumidos por el mercado.
- Revisión del valor de cada una de las partidas del balance de las Sociedades aportadas de acuerdo con su valor razonable.
- Revisión del valor razonable de los fondos propios de las Sociedades aportadas ajustando las posibles plusvalías / minusvalías derivadas de los activos y pasivos, y la estimación del potencial impacto fiscal derivado de las mismas.
- Estimación del valor actual de los gastos de estructura proyectados y necesarios para el normal funcionamiento de P3 SLP SOCIMI y las Sociedades aportadas, que no forman parte de los costes considerados por CBRE en sus Tasaciones, mediante la aplicación del Método del Descuento de Flujos de Caja.
- Lectura y revisión de los contratos de los préstamos que las Sociedades aportadas mantienen a 31 de diciembre de 2020, así como la verificación de su adecuada valoración.
- Reuniones con la Dirección de P3 SLP SOCIMI y con sus asesores legales en el contexto de esta operación con el fin de obtener información considerada necesaria para la realización de nuestro encargo.
- Lectura de Otra Información Relevante publicada en el BME Growth durante 2021 y hasta la fecha de emisión de nuestro informe.
- Revisión de los Estados Financieros Intermedios Consolidados y el Informe de Revisión Independiente del auditor, de P3 SLP SOCIMI correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

- Formulación de preguntas a la Dirección de P3 SLP SOCIMI sobre hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de las sociedades aportadas.
- Obtención de las siguientes confirmaciones formales: una carta de manifestaciones firmada por los miembros del Consejo de Administración de P3 SLP SOCIMI donde:
  - indican que no hay ningún nuevo litigio o pleito, no incluido en sus cuentas anuales, que pudiera afectar a nuestra conclusión; y
  - se nos manifiesta que no hay ningún aspecto que no haya sido puesto en nuestro conocimiento que pudiera tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo, así como que han puesto a nuestra disposición toda la información relevante de la que tienen conocimiento y que pudiera tener un efecto significativo sobre el resultado de nuestro encargo.

Este servicio no incluye la revisión de la situación de P3 SLP SOCIMI y las Sociedad aportadas, desde un punto de vista de auditoría, medioambiental, fiscal, registral o de cualquier otro punto de vista. Las posibles contingencias derivadas de cualquier incumplimiento relativo a estos aspectos, de existir, no serán objeto de nuestro análisis.

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia para las partes implicadas en una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro informe.

Consideramos conveniente destacar que los estados financieros proyectados, la determinación de los criterios y premisas sobre los que están basados, así como el detalle de la información pertinente que pudiera afectar a la ejecución de los mismos, son responsabilidad de P3 SLP SOCIMI. En este sentido, como parte integrante de los procedimientos habituales en este tipo de proyectos, se solicitará una "Carta de Manifestaciones" en la que se confirme por escrito la información (histórica y proyectada) que recibiésemos para la realización de este trabajo, así como otros asuntos que, en su caso, no apareciesen de forma explícita en dicha información.

Adicionalmente, en la "Carta de Manifestaciones", se nos confirma que no se han producido acontecimientos con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha del presente Informe de Experto Independiente, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.

Nuestro trabajo se ha basado en la información no auditada proporcionada por la Dirección de P3 SLP SOCIMI. En la realización de nuestro trabajo hemos asumido que dicha información es completa y precisa, así como que refleja las mejores estimaciones de la Dirección acerca de las perspectivas de su negocio desde el punto de vista operativo, económico y financiero. En este sentido, el alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida de la Dirección, no constituyendo el mismo una auditoría de dicha información.

En este sentido, es importante mencionar que no hemos realizado ninguna verificación independiente, auditoría, due diligence, revisión o evaluación de la situación contable, fiscal, legal, laboral, medioambiental o de otro tipo de la Sociedad.

En relación con la información obtenida de fuentes públicas, no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a P3 SLP SOCIMI y a las Sociedades Aportadas, sin perjuicio de que, en la medida de lo posible, hayamos tratado de comprobar que la información presentada es consistente con otros datos obtenidos durante el curso de nuestro trabajo.

No tenemos la obligación de actualizar nuestro informe por causa de hechos que pudieran ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo. El contenido de este informe ha de entenderse referido a toda la información recibida sobre los acontecimientos sucedidos con anterioridad a la fecha del mismo.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido la revisión de la operación ni del proyecto de aportación no dineraria desde un punto de vista legal.

Nuestro trabajo no constituye una auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas y, por consiguiente, no estaremos en posición de expresar y no expresaremos ninguna opinión de auditoria sobre los estados financieros ni cualquiera otra información financiera de la Sociedad Beneficiaria.

6. Conclusiones

De acuerdo con los procedimientos aplicados en nuestro trabajo, la información utilizada y, teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, todo ello descrito en los apartados anteriores, y con el objetivo de cumplir exclusivamente con lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el valor conjunto atribuido a las Sociedades Aportadas a 30 de junio de 2021 que conforman la aportación no dineraria prevista realizar, tal y como se desglosan en el apartado 3 de este informe, es, al menos, el capital social y prima de emisión de las acciones que P3 SLP SOCIMI prevé fijar por un importe total de 83.308.380,69 euros, representado por la creación de 7.266.979 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión total asociada a las mismas de 76.041.401,69 euros y una prima de emisión aproximada por acción de 10,46 euros.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a efectos de lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no deben ser utilizados para ninguna otra finalidad.

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

María José Lázaro Serrano

26 de agosto de 2021

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm.01/21/18419

Sello distintivo de otras actuaciones

Anexo: Informe de los Administradores

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A., EMITIDO EN RELACIÓN CON UN AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE APORTACIONES NO DINERARIAS

En Madrid, a 28 de julio de 2021.

1 OBJETO DEL INFORME

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 y 300 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**LSC**") y del artículo 199.2 del Reglamento del Registro Mercantil, el Consejo de Administración de la sociedad **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**"), redacta y suscribe el presente Informe relativo a la propuesta de aumento del capital de la Sociedad mediante la creación de nuevas acciones con cargo a aportaciones no dinerarias, que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

En particular, el Informe recoge expresamente y entre otros los siguientes extremos: (a) descripción y valoración de las aportaciones no dinerarias proyectadas, (b) identidad del aportante, (c) número y valor nominal de las acciones de nueva creación y cuantía del aumento de capital, y (d) garantías adoptadas en su caso para la efectividad del aumento según la naturaleza de la aportación no dineraria.

2 CAPITAL DE LA SOCIEDAD A LA FECHA DEL PRESENTE INFORME

El capital de la Sociedad a la fecha del presente Informe asciende a la cantidad de CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (5.348.500 €) y se encuentra dividido en CINCO MILLONES TRESCIENTAS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS (5.348.500) acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta e 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. (Iberclear) o entidades asociadas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, acumulables e indivisibles, con iguales derechos a las actuales, totalmente asumidas e íntegramente desembolsadas.

3 DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES NO DINERARIAS PROYECTADAS

La operación propuesta consiste en el aumento del capital de la Sociedad mediante la creación de nuevas acciones con cargo a aportaciones no dinerarias, que serán suscritas y desembolsadas en su totalidad por **P3 Spain a.s.**, una sociedad de nacionalidad checa, con domicilio social en Praga (República Checa), Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, inscrita en el Registro de Sociedades mantenido por las Cortes de Praga con el número B 21542 y con N.I.F. español N0611444A, mediante aportación a la Sociedad de las siguientes participaciones:

a) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100%

del capital social de la sociedad **P3 Illescas Park, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87802492, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 35726, Folio 160, Hoja M-642004;

b) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad **P3 Illescas la Sagra Park, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87966552, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36655, Folio 95, Hoja M-657440;

c) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad **P3 Algemesi Park, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87931648, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36457, Folio 56, Hoja M-655007;

d) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad **P3 Illescas Sky, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B45888914, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38448, Folio 177, Hoja M-683937; y

e) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad **P3 Abrera Park, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B67091419, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 32557, Folio 67, Hoja M-585975.

Las citadas aportaciones no dinerarias se valoran conjuntamente en OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (83.308.380,69€).

La referida valoración se fundamenta en la utilización de diversos criterios de valoración por parte de la Sociedad, entre los que se incluye valor neto de activos (*NAV valuation*).

Las anteriores aportaciones constituyen el contravalor por la creación de SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTAS SETENTA Y NUEVE (7.266.979) nuevas acciones de la Sociedad, de un euro (1€) de valor nominal cada una, con una prima de emisión total asociada a las mismas de SETENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS UN EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS EUROS (76.041.401,69 €) y una prima de emisión aproximada por acción de DIEZ EUROS Y CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (10,46 €).

4 IDENTIDAD DEL APORTANTE

A continuación, se detallan los datos identificativos de la sociedad aportante:

P3 Spain a.s., sociedad de nacionalidad checa, con domicilio social en Praga (República Checa), Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, inscrita en el en el Registro de Sociedades mantenido por las Cortes de Praga con el número B 21542 y con N.I.F. español N0611444A, en

vigor, titular del 100% de las participaciones que integran la aportación no dineraria descrita en el apartado anterior.

Se deja expresa constancia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la LSC, al constituir la contraprestación de las nuevas acciones en aportaciones no dinerarias, no existe derecho de subscripción preferente de las nuevas acciones a favor de los restantes accionistas de la Sociedad.

5 **PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON APORTACIÓN NO DINERARIA. CUANTÍA DEL AUMENTO Y NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LAS NUEVAS ACCIONES**

El Consejo de Administración de la Sociedad propone la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias valoradas en su conjunto en OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (83.308.380,69 €), creándose SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE (7.266.979) nuevas acciones con los mismos derechos a las ya existentes, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas.

Las nuevas acciones se crean con una prima de emisión total de SETENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS UN EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (76.041.401,69 €), esto es, una prima de emisión aproximada de DIEZ EUROS Y CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (10,46 €) por acción. Por tanto, el importe total a desembolsar por el aportante asciende a OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (83.308.380,69 €), correspondiendo SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (7.266.979€) al desembolso del valor nominal total y SETENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS UN EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (76.041.401,69 €) a la prima de emisión total. El importe total del aumento de capital, en concepto de nominal y prima de emisión, será íntegramente suscrito y desembolsado por P3 Spain a.s. conforme y mediante la realización de las aportaciones no dinerarias descritas en el apartado 3 anterior.

En consecuencia, el capital de la Sociedad, que actualmente asciende a CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (5.348.500 €), quedará fijado, una vez ejecutado el aumento de capital, en la cantidad de DOCE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTAS SETENTA Y NUEVE EUROS (12.615.479€) y pasará a estar dividido en DOCE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE (12.615.479) acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas.

A los efectos legales oportunos, se hace constar que en La ampliación de capital con aportación no dineraria descrita anteriormente se someterá al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social establecido en el Capítulo VII, Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

6 **RESPONSABILIDAD DEL APORTANTE Y GARANTÍAS EN SU CASO ADOPTADAS**

SEGÚN LA NATURALEZA DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

Dada la naturaleza de las aportaciones no dinerarias, la aportante responderá en los términos del artículo 64 de la LSC. Al margen de lo anterior, no es necesaria la adopción de medidas de garantía adicionales en atención a la naturaleza de las aportaciones no dinerarias proyectadas.

7 NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

En virtud de lo anterior, en caso de que la Junta General de Accionistas decida aprobar el acuerdo de aumento del capital de la Sociedad en los términos y condiciones previstos en el presente Informe, deberá darse una nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cual pasará a tener el tenor literal siguiente:

"ARTÍCULO 5 – CAPITAL SOCIAL

El capital social se fija en la suma de 12.615.479 EUROS, representado por 12.615.479 acciones nominativas, de 1,00 EURO de calor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 12.615.479. ambas inclusive."

El presente Informe es aprobado en el día de hoy y se pone a disposición de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la LSC.



Grant Thornton

An instinct for growth™

grantthornton.es

© 2021 Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal. Todos los derechos reservados. Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal es una firma miembro de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL y sus firmas miembro no forman una asociación mundial, los servicios son prestados por las firmas miembro. GTIL y sus firmas miembro no se representan ni obligan entre sí y no son responsables de los actos u omisiones de las demás. Para más información por favor visite www.GrantThornton.es

ANEXO IV **Informe del Consejo de Administración de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de (i) aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de las Sociedades: P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U.**

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A., EMITIDO EN RELACIÓN CON UN AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE APORTACIONES NO DINERARIAS

En Madrid, a 28 de julio de 2021.

1 OBJETO DEL INFORME

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 y 300 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "LSC") y del artículo 199.2 del Reglamento del Registro Mercantil, el Consejo de Administración de la sociedad **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la "Sociedad"), redacta y suscribe el presente Informe relativo a la propuesta de aumento del capital de la Sociedad mediante la creación de nuevas acciones con cargo a aportaciones no dinerarias, que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

En particular, el Informe recoge expresamente y entre otros los siguientes extremos: (a) descripción y valoración de las aportaciones no dinerarias proyectadas, (b) identidad del aportante, (c) número y valor nominal de las acciones de nueva creación y cuantía del aumento de capital, y (d) garantías adoptadas en su caso para la efectividad del aumento según la naturaleza de la aportación no dineraria.

2 CAPITAL DE LA SOCIEDAD A LA FECHA DEL PRESENTE INFORME

El capital de la Sociedad a la fecha del presente Informe asciende a la cantidad de CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (5.348.500 €) y se encuentra dividido en CINCO MILLONES TRESCIENTAS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS (5.348.500) acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta e 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. (Iberclear) o entidades asociadas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, acumulables e indivisibles, con iguales derechos a las actuales, totalmente asumidas e íntegramente desembolsadas.

3 DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES NO DINERARIAS PROYECTADAS

La operación propuesta consiste en el aumento del capital de la Sociedad mediante la creación de nuevas acciones con cargo a aportaciones no dinerarias, que serán suscritas y desembolsadas en su totalidad por **P3 Spain a.s.**, una sociedad de nacionalidad checa, con domicilio social en Praga (República Checa), Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, inscrita en el Registro de Sociedades mantenido por las Cortes de Praga con el número B 21542 y con N.I.F. español N0611444A, mediante aportación a la Sociedad de las siguientes participaciones:

a) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100%

del capital social de la sociedad **P3 Illescas Park, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87802492, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 35726, Folio 160, Hoja M-642004;

b) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad **P3 Illescas la Sagra Park, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87966552, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36655, Folio 95, Hoja M-657440;

c) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad **P3 Algemesi Park, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B87931648, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36457, Folio 56, Hoja M-655007;

d) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad **P3 Illescas Sky, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B45888914, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38448, Folio 177, Hoja M-683937; y

e) 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social de la sociedad **P3 Abrera Park, S.L.U.**, con domicilio en calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006, Madrid, con N.I.F. B67091419, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 32557, Folio 67, Hoja M-585975.

Las citadas aportaciones no dinerarias se valoran conjuntamente en OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (83.308.380,69€).

La referida valoración se fundamenta en la utilización de diversos criterios de valoración por parte de la Sociedad, entre los que se incluye valor neto de activos (*NAV valuation*).

Las anteriores aportaciones constituyen el contravalor por la creación de SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTAS SETENTA Y NUEVE (7.266.979) nuevas acciones de la Sociedad, de un euro (1€) de valor nominal cada una, con una prima de emisión total asociada a las mismas de SETENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS UN EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS EUROS (76.041.401,69 €) y una prima de emisión aproximada por acción de DIEZ EUROS Y CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (10,46 €).

4 IDENTIDAD DEL APORTANTE

A continuación, se detallan los datos identificativos de la sociedad aportante:

P3 Spain a.s., sociedad de nacionalidad checa, con domicilio social en Praga (República Checa), Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, inscrita en el en el Registro de Sociedades mantenido por las Cortes de Praga con el número B 21542 y con N.I.F. español N0611444A, en

vigor, titular del 100% de las participaciones que integran la aportación no dineraria descrita en el apartado anterior.

Se deja expresa constancia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la LSC, al constituir la contraprestación de las nuevas acciones en aportaciones no dinerarias, no existe derecho de subscripción preferente de las nuevas acciones a favor de los restantes accionistas de la Sociedad.

5 **PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON APORTACIÓN NO DINERARIA. CUANTÍA DEL AUMENTO Y NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LAS NUEVAS ACCIONES**

El Consejo de Administración de la Sociedad propone la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias valoradas en su conjunto en OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (83.308.380,69 €), creándose SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE (7.266.979) nuevas acciones con los mismos derechos a las ya existentes, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas.

Las nuevas acciones se crean con una prima de emisión total de SETENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS UN EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (76.041.401,69 €), esto es, una prima de emisión aproximada de DIEZ EUROS Y CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (10,46 €) por acción. Por tanto, el importe total a desembolsar por el aportante asciende a OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (83.308.380,69 €), correspondiendo SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (7.266.979€) al desembolso del valor nominal total y SETENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS UN EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (76.041.401,69 €) a la prima de emisión total. El importe total del aumento de capital, en concepto de nominal y prima de emisión, será íntegramente suscrito y desembolsado por P3 Spain a.s. conforme y mediante la realización de las aportaciones no dinerarias descritas en el apartado 3 anterior.

En consecuencia, el capital de la Sociedad, que actualmente asciende a CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (5.348.500 €), quedará fijado, una vez ejecutado el aumento de capital, en la cantidad de DOCE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTAS SETENTA Y NUEVE EUROS (12.615.479€) y pasará a estar dividido en DOCE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE (12.615.479) acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas.

A los efectos legales oportunos, se hace constar que en La ampliación de capital con aportación no dineraria descrita anteriormente se someterá al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social establecido en el Capítulo VII, Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

6 **RESPONSABILIDAD DEL APORTANTE Y GARANTÍAS EN SU CASO ADOPTADAS**

SEGÚN LA NATURALEZA DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

Dada la naturaleza de las aportaciones no dinerarias, la aportante responderá en los términos del artículo 64 de la LSC. Al margen de lo anterior, no es necesaria la adopción de medidas de garantía adicionales en atención a la naturaleza de las aportaciones no dinerarias proyectadas.

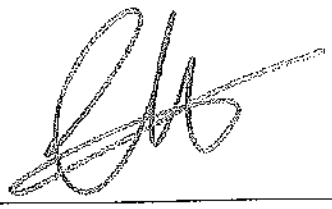
7 NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

En virtud de lo anterior, en caso de que la Junta General de Accionistas decida aprobar el acuerdo de aumento del capital de la Sociedad en los términos y condiciones previstos en el presente Informe, deberá darse una nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cual pasará a tener el tenor literal siguiente:

"ARTÍCULO 5 – CAPITAL SOCIAL

El capital social se fija en la suma de 12.615.479 EUROS, representado por 12.615.479 acciones nominativas, de 1,00 EURO de calor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 12.615.479, ambas inclusive."

El presente Informe es aprobado en el día de hoy y se pone a disposición de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la LSC.



D. David Marquina Fernández



D. Otis Lee Spencer



Dña. Katie Jane Schoultz

ANEXO V Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

BDO

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2020 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:

- Balances Abreviados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
- Estado Abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
- Memoria Abreviada del ejercicio 2020

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

Al Socio Único de **P3 Illescas Park, S.L.U.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de **P3 Illescas Park, S.L.U.** (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado 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 2020, 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.

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Valoración de inversiones inmobiliarias

El epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2020 adjunto, incluye los valores netos contables de los terrenos y construcciones adquiridos por la Sociedad de acuerdo con lo descrito en la nota 5 de la memoria abreviada.

La nota 4.1 de la memoria abreviada describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al cierre del ejercicio 2020 ha sido considerado como el aspecto más relevante en nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.

- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.

- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración, de las hipótesis y las rentas utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.

- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria abreviada, en relación con estos activos.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Otras cuestiones

La Sociedad no sometió a auditoría las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 por no estar obligada a ello. En consecuencia, las cifras comparativas no han sido auditadas. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020 adjuntas.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

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

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

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

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

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

16 de junio de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

BDO AUDITORES, S.L.P

2021 Núm. 01/21/14083
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (con cifras comparativas al 2019)

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 8
3. Aplicación de resultados 10
4. Normas de registro y valoración 11
5. inversiones inmobiliarias 16
6. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar 17
7. Activos financieros 17
8. Pasivos financieros 18
9. Fondos propios 19
10. Situación fiscal 20
11. Ingresos y gastos 21
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 21
13. Otra información 22
14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 25

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2020	2019 (*)
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		88.239.163,27	90.792.256,04
I.	Inversiones inmobiliarias	5	86.770.313,08	88.249.576,38
II.	Inversiones financieras a largo plazo	7	1.468.850,19	2.542.679,66
B)	ACTIVO CORRIENTE		2.336.807,20	3.584.811,64
I.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.712.725,08	(241.256,50)
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.708.025,35	(243.780,03)
2.	Otros deudores	7	4.699,73	-
3.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	10.1	-	2.523,53
II.	Periodificaciones a corto plazo		303.463,52	131.016,57
III.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	320.618,60	3.695.051,57
TOTAL ACTIVO (A + B)			90.575.970,47	94.377.067,68

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2020	2019 (*)
A)	PATRIMONIO NETO		323.438,59	(1.764.317,84)
A-1)	Fondos propios		323.438,59	(1.764.317,84)
I.	Capital	9.1	3.000,00	3.000,00
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	Reservas	9.2	600,00	-
1.	Reserva legal		600,00	-
III.	Otras aportaciones de socios	9.3	2.000.000,00	-
IV.	Resultados de ejercicios anteriores	9.4	(1.957.174,99)	(2.004.489,28)
V.	Resultado del ejercicio	3	277.013,58	237.171,44
B)	PASIVO NO CORRIENTE		85.580.428,29	87.530.428,62
I.	Deudas a largo plazo	8	1.034.325,16	1.034.325,16
1.	Otras deudas a largo plazo		1.034.325,16	1.034.325,16
II.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 12	84.546.103,13	86.496.103,46
C)	PASIVO CORRIENTE		4.672.103,59	8.610.956,90
I.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8 y 12	1.976.568,51	5.290.131,81
II.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.161.697,02	1.806.731,84
1.	Proveedores	8 y 12	678.229,83	47.062,50
2.	Otros acreedores	8	483.467,19	1.759.669,34
III.	Periodificaciones a corto plazo		1.533.838,06	1.514.093,25
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			90.575.970,47	94.377.067,68

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2020	2019 (*)
1.	Importe neto de la cifra de negocios	11.1	5.720.352,23	5.565.693,44
2.	Otros ingresos de explotación	11.1	292.650,23	258.845,12
3.	Otros gastos de explotación	11.2	(1.114.921,30)	(1.006.844,71)
4.	Amortización del inmovilizado	5	(1.609.749,72)	(1.574.629,71)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.288.331,44	3.243.064,14
5.	Ingresos financieros		118,84	-
6.	Gastos financieros	12	(3.011.436,70)	(3.005.395,10)
7.	Diferencias de cambio		-	(497,60)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(3.011.317,86)	(3.005.892,70)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		277.013,58	237.171,44
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO		277.013,58	237.171,44

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2020	2019 (*)
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	277.013,58	237.171,44
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	277.013,58	237.171,44

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	**SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018 (*)**	**3.000,00**	**-**	**(389.809,34)**	**-**	**(1.446.793,85)**	**(1.833.603,19)**
I.	Corrección de errores	-	-	(167.886,09)	-		(167.886,09)
B)	**SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2019 (*)**	**3.000,00**	**-**	**(557.695,43)**	**-**	**(1.446.793,85)**	**(2.001.489,28)**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	237.171,44	237.171,41
II.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.446.793,85)	-	1.446.793,85	-
C)	**SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019 (*)**	**3.000,00**	**-**	**(2.004.489,28)**	**-**	**237.171,44**	**(1.764.317,84)**
D)	**SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2020**	**3.000,00**	**-**	**(2.004.489,28)**	**-**	**237.171,44**	**(1.764.317,84)**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-		-	277.013,58	277.013,58
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	2.000.000,00	(189.257,15)	1.810.742,85
	1. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	2.000.000,00		2.000.000,00
	2. Distribución de dividendos	-	-	-		(189.257,15)	(189.257,15)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	600,00	47.314,29	-	(47.914,29)	-
E)	**SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020**	**3.000,00**	**600,00**	**(1.957.174,99)**	**2.000.000,00**	**277.013,58**	**323.438,59**

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Memoria abreviada 2020

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Illescas Park, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad limitada en España, con la denominación de Cowansville Spain, S.L. por un periodo de tiempo indefinido, el 3 de abril de 2017. El domicilio social se encuentra en la calle Pinar nº 7, 5ª planta, C.P. 28.006, de Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 35726, folio 160, hoja M-642004. Su número de identificación fiscal es B-87802492.

Su objeto social es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en 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 establecod para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisistos de inversión exigidos para estas sociedades.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 642 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, el 16 de septiembre de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas con el número 2.538 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba nuevamente el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida García
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Víctor Monreal Jordé
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad es propietaria de una de una nave logística construida en el Polígono Industrial "La Veredilla III", situado en Illescas (Toledo).

El cierre del ejercicio fiscal coincide con el año natural.

La Sociedad, a través de su Socio Único P3 Spain a.s., pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.à.r.l. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no forma unidad de decisión, según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas, con otras sociedades domiciliadas en España.

1.1 Régimen Fiscal SOCIMI

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

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

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial

deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad no cumple con los requisitos contempaldos en el artículo 4 y 5 de Ley Socimi descritos anteriormente por encontrarse dentro del límite temporal de 2 años contemplado por la Ley. A cierre del ejercicio siguiente, es intención de los administradores y del socio único de la Sociedad, cumplir dichos requisitos.

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales abreviadas, el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, están expresadas en euros, siendo ésta la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, el Código de comercio, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de marzo de 2021, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales 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 preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Nota 4.1). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2020.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 5).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (Nota 4.4)

- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

Al 31 de diciembre de 2019, como consecuencia de las pérdidas acumuladas en dicho ejercicio, el patrimonio neto de la Sociedad era negativo, encontrándose ésta incursa en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.

Con el fin de solventar esta situación de desequilibrio patrimonial, el 9 de octubre de 2020 el Socio Único ha realizado una aportación no dineraria por importe de 2.000.000 euros, que consiste en la aportación de un crédito a cobrar, que se declara vencido, líquido y exigible contra la Sociedad, y que deriva del contrato de préstamo suscrito entre la Sociedad y su Socio Único en fecha 26 de junio de 2017.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.335.296,39 euros (negativo por importe de 5.026.145,26 euros al 31 de diciembre de 2019), debido principalmente a los intereses devengados y no abonados de la financiación concedida por parte del Socio Único, que al cierre del ejercicio representan 1.976.568,51 euros, y que serán exigibles cuando la Sociedad tenga capacidad financiera de liquidar dichas obligaciones, al contar la Sociedad con apoyo financiero del Grupo, y a las peridificaciones de pasivo por importe de , que no suponen salida de liquidez por importe de 1.533.838,06 euros. Adicionalmente, la Sociedad presenta EBITDA y resultados recurrentes positivos.

Considerando lo anterior, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Asimismo, los Administradores consideran que la Sociedad dispondrá de capacidad suficiente para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y con la clasificación por los que figuran en el balance adjunto.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del 2020, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2019 aprobadas por el Socio Único con fecha 29 de junio de 2020

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables se registra en el mismo apartado de la cuenta de resultados en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

Cambios en políticas contables y corrección de errores: en aquellos casos que sean significativos, el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en el epígrafe de reservas, y el efecto del propio ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. En estos casos, se re-expresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

2.8 CORRECCIÓN DE ERRORES

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 PROPUESTA DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, fue aprobada por el Socio Único el 29 de junio de 2020. La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguientes (en euros):

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto	**Importe**	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	277.013,58	237.171,44
Total	**277.013,58**	**237.171,44**

Base de reparto	**Importe**	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	55.402,72	47.314,29
A Dividendos	221.610,86	189.257,15
A reserva legal	-	600,00
Total	**277.013,58**	**237.171,44**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado (Nota 5).

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

	Años de vida útil estimada
Construcciones	30-50
Instalaciones técnicas	12-20

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver Nota 5).

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

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

La Sociedad, dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Socieda han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (CBRE). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el "Valoración RICS" (Rotal Institute Chartered Surveyor" – Global Standars (2020).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades se ha adoptado el método del descuento de rentas de flujos al tratarse de bienes arrendados. En función del estado de los activos, se ha considerado lo siguiente:

- Para los activos arrendados y los activos en fase de construcción: La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dichos activos (renta neta), así como una estimación del coste de comercialización (impuestos, honorarios legales y de terceros). Dicha proyección, se ha realizado para la duración de cada contrato de arrendamiento.
- Para los activos en fase de desarrollo: Para los activos que se encuentran en fase de desarrollo, se utiliza un precio residual neto, a partir del área alquilable, los costes de construcción.

4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

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

4.3 ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS

Activos financieros

Clasificación:

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

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

b) Fianzas y depósitos constituidospor la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

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

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

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

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

4.6.1 Régimen SOCIMI

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto de Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un 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%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2019 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones

inmobiliarias. Los ingresos por estos conceptos en el ejercicio 2020 han ascendido a 292.650,23 euros (258.845,12 euros a 31 de diciembre de 2019), y se presenta aumentando los ingresos por refacturación.

4.7 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una nave logística construida en el Polígono Industrial "La Veredilla III", sita en Illescas (Toledo), e inscrita en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, finca registral número 30.136, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid el 28 de septiembre de 2017 con número de su protocolo 3.644. El inmueble fue adquirido por un importe de 18.329.452,00 euros. Adicionalmente, la Sociedad capitalizó gastos soportados en la compra, por importe de 358.141,72 euros.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes (en euros):

2020	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	18.687.593,72	71.520.301,81	90.207.895,53
Adiciones		130.486,42	130.486,42
Saldo final	18.687.593,72	71.650.788,23	90.338.381,95
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(1.958.319,15)	(1.958.319,15)
Dotaciones / Reversiones	-	(1.609.749,72)	(1.609.749,72)
Saldo final	-	(3.568.068,87)	(3.568.068,87)
Valor neto	**18.687.593,72**	**68.082.719,36**	**86.770.313,08**

2019 (*)	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	18.687.593,72	66.648.234,71	85.335.828,43
Adiciones	-	4.872.067,10	4.872.067,10
Saldo final	18.687.593,72	71.520.301,81	90.207.895,53
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(383.689,44)	(383.689,44)
Dotaciones / Reversiones	-	(1.574.629,71)	(1.574.629,71)
Saldo final	-	(1.958.319,15)	(1.958.319,15)
Valor neto	**18.687.593,72**	**69.561.982,66**	**88.249.576,38**

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 11.1).

Deterioros de valor

La Sociedad, ha realizado valoración de la nave logística por parte de un experto independiente. Como resultado de tal valoración, no se ha registrado deterioro de la inversión inmobiliaria por comparación entre el valor contrable y su valor razonable.

6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre 2020 y 2019 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con el inquilino. En las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	2020	2019 (*)
Hasta un año	5.720.352,21	5.641.371,00
Entre uno y cinco años	22.881.408,84	28.206.855,00
Mas de cinco años	49.430.111,97	48.757.563,64
Total	**78.031.873,02**	**82.605.789,64**

(*) Cifras no auditadas

La Sociedad tiene firmado un contrato de arrendamiento operativo de la nave que posee, con el arrendatario Amazon Spain Fulfillment, S.L.U. El arrendamiento, que entró en vigor el 13 de noviembre de 2017, tiene una duración de dieciséis años. No obstante, transcurridos los once primeros años, la arrendataria podrá comunicar a la sociedad arrendadora su voluntad de desistir del arrendamiento sin tener la arrendadora derecho a indemnización alguna siempre y cuando se preavise con un año de antelación.

El importe de la renta inicial a pagar era de 5.641.371,00 euros por año, esto es la cantidad de 5.641.371,00 euros, más el IVA o el impuesto que corresponda al tipo legal vigente en cada momento. Dicha renta mínima garantizada se actualiza el 1 de octubre de cada año natural, ajustándose en la misma proporción en que se haya incrementado en el periodo de doce meses inmediatamente anterior el Índice General de Precios al Consumo.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

El movimiento de los activos financieros a largo plazo durante el ejercicio 2020 se muestra a continuación:

Categorías	2019 (*)	Altas	Bajas	Traspasos	2020
Fianzas constituidas a largo plazo	1.034.325,16	-	-	-	1.034.325,16
Depósitos constituidos a largo plazo	1.008.522,87	-	(1.008.522,87)	-	-
Otros activos financieros	499.831,63	-	-	(65.306,60)	434.525,03
Total	**2.542.679,66**	-	-	-	**1.468.850,19**

(*) Cifras no auditadas

El detalle de los activos financieros a corto plazo durante el ejercicio 2020 y 2019 se muestra a continuación:

Categorías	2020	2019
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.708.025,35	(243.780,03)
Otros deudores	4.699,73	1.008.522,87
Efectivo y otros activos líquidos	320.618,60	3.695.051,57
Total	**2.033.343,68**	**4.459.794,41**

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los saldos de "clientes por ventas y prestación de servicios" no mantienen registrado ningún deterioro.

8. PASIVOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

	2021	2022	2023	2024	Resto	TOTAL
Fianzas recibidas	-	-	-	-	1.034.325,16	1.034.325,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	1.976.568,51	-	-	-	84.546.103,13	86.522.671,64
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	678.229,83	-	-	-		678.229,83
Acreedores varios	165.328,13	-	-	-		165.328,13
Total	**2.820.126,47**	**-**	**-**	**-**	**85.580.428,29**	**88.400.554,76**

	2020	2021	2022	2023	Resto	TOTAL
Fianzas recibidas	-	-	-	-	1.034.325,16	1.034.325,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	5.290.131,81	-	-	-	86.496.103,46	91.786.235,27
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	47.062,50	-	-	-	-	47.062,50
Acreedores varios	1.453.828,13	-	-	-	-	1.453.828,13
Total	**6.791.022,44**	**-**	**-**	**-**	**87.530.428,62**	**94.321.451,06**

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo de fecha 26 de junio de 2017, suscrito entre la Sociedad y su Socio Único, P3 Spain a.s., mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 120.000.000 euros (Nota 12.1). A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha dispuesto de 84.546.103,13 euros (86.496.103,46 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 1.976.568,51 euros a cierre del ejercicio 2020 (5.290.131,81 euros a 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 26 de junio de 2027, siendo el tipo de interés aplicable el 3,50% por año.

El saldo reflejado en el epígrafe "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" corresponde a los importes a pagar a las empresas del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U., P3 Logistic Parks s.r.o. y P3 Group S.à.r.l. en concepto de "asset management fees" (en el caso de las dos primeras), y refacturación de diversos gastos por servicios compartidos (tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc.), en el caso de la tercera (Nota 12.1).

9. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto:

9.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	**3.000,00**
Total	**3.000**	**1,00**	**3.000,00**

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el capital social de la Sociedad asciende a 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, P3 Spain a.s., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en las Notas 8 y 12.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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").

9.2 RESERVAS

La composición y el movimiento de las reservas se presentan en el estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.

Reserva legal:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2020, la reserva legal asciende a 600,00 euros, por lo que dicha reserva se encuentra dotada en su totalidad.

9.3 OTRAS APORTACIONES DEL SOCIO

Al 31 de diciembre de 2019, como consecuencia de las pérdidas acumuladas en dicho ejercicio, el patrimonio neto de la Sociedad era negativo, encontrándose ésta incursa en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.

Con el fin de solventar esta situación de desequilibrio patrimonial, el 9 de octubre de 2020 el Socio Único ha realizado una aportación no dineraria por importe de 2.000.000 euros, que consiste en la

aportación de un crédito a cobrar, que se declara vencido, líquido y exigible contra la Sociedad, y que deriva del contrato de préstamo suscrito entre la Sociedad y su Socio Único en fecha 26 de junio de 2017.

9.4 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El detalle de los importes de los resultados negativos de ejercicios anteriores a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue (en euros):

	2020	2019
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.957.174,99)	(2.004.489,28)

(*) Cifras no auditadas

10. SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria correspondiente a su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios en los que la sociedad no se encontraba bajo el régimen SOCIMI, según el siguiente detalle (en euros):

Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2017	389.809,34	-	389.809,34
2018	400.339,97	-	400.339,97
Total	**790.149,31**	**-**	**790.149,31**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años para los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 5.720.352,23 euros (5.565.693,44 euros en el ejercicio 2019) corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la Sociedad, situada en la localidad de Illescas (Toledo).

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 292.650,23 euros (258.845,12 euros en el ejercicio 2019), correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos, según lo acordado en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Sociedad en propiedad.

11.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente (en euros):

Descripción	2020	2019 (*)
Servicios exteriores	**951.174,15**	**872.295,73**
Servicios de profesionales independientes	745.939,00	686.231,93
Primas de seguros	165.983,15	183.446,09
Servicios bancarios y similares	8.972,37	1.076,64
Suministros	25.802,74	-
Otros servicios	4.476,89	1.541,07
Tributos	**163.747,15**	**134.548,98**
Otros tributos	163.747,15	134.548,98
Total	**1.114.921,30**	**1.006.844,71**

(*) Cifras no auditadas

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente (en euros):

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo	84.546.103,13
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees	649.605,25
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos	28.624,58
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses	1.976.568,51
Total			**87.200.901,47**

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente (en euros):

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio (*)
P3 Spain a.s.	Empresa dominante	Principal préstamo	86.496.103,46
P3 Spain a.s.	Empresa dominante	Intereses préstamo	5.290.131,81
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa del grupo	Management fees	47.062,50
Total			**91.833.297,77**

(*) Cifras no auditadas

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo de fecha 26 de junio de 2017, suscrito entre la Sociedad y su Socio Único, P3 Spain a.s., mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 120.000.000 euros (Nota 8). La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 26 de junio de 2027, siendo el tipo de interés aplicable el 3,50% por año.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha dispuesto de 84.546.103,13 euros (86.496.103,46 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 1.976.568,51 euros a cierre del ejercicio 2020 (5.290.131,81 euros a 31 de diciembre de 2019).

El saldo reflejado en el epígrafe "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" corresponde a los importes a pagar a las empresas del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U., P3 Logistic Parks s.r.o. y P3 Group S.à.r.l. en concepto de "asset management fees" (en el caso de las dos primeras), y refacturación de diversos gastos por servicios compartidos (tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc.), en el caso de la tercera (Nota 8).

12.2 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2020 y 2019, hacen referencia a las operaciones descritas en la nota 12.1 anterior.

12.3 INFORMACIÓN RELATIVA A ADMINISTRADORES Y PERSONAL DE ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010, que aprueba la Ley de Sociedades de Capital, y los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

No se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros, durante los ejercicios 2020 y 2019, a favor de los referidos miembros del Consejo de Administración.

No existen miembros de alta dirección debido al tamaño de la sociedad, asumiento el Consejo de Administración dichas tareas.

Otra información referente al Órgano de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el presente ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 231 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Riesgo de pandemia COVID-19:

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, no ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos de las sociedades participadas, por lo que no ha tenido un impacto significativo sobre los estados financieros del ejercicio 2020.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

13.3 INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisiones para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

13.4 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 por BDO Auditores S.L.P. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 8.900,00 euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se realizó auditoría de cuentas.

13.5 HECHOS POSTERIORES

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio 2020.

13.6 PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2010 (modificada por la Ley 31/2014) y en el Real Decreto-Ley 3/2013, que modifican la Ley 3/2004 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y a lo determinado en la Resolución del ICAC de enero de 2016, se informa que el período medio de pago a proveedores en el ejercicio 2020 ha sido de 81,74 días (42,62 días en el ejercicio anterior).

Durante el ejercicio, la Sociedad ha superado el periodo de pago máximo a proveedores comerciales establecido legalmente en 60 días. Consideramos que es una situación subsanable en próximos ejercicios gracias a la adopción de medidas necesarias y la evolución observada en los últimos ejercicios.

13.7 COMPROMISOS Y GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene concedidos avales por entidades financieras.

14. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2020
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Ejercicio 2019: 189.257,15 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	29 de junio de 2020
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	28 de septiembre de 2017
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	La Veredilla III, Illescas, Toledo.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Diligencia de formulación de cuentas anuales abreviadas

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 1 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



D. Francisco Javier Mérida

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Diligencia de formulación de cuentas anuales abreviadas

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 2 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



D. Otis Lee Spencer

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Diligencia de formulación de cuentas anuales abreviadas

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 3 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



Dña. Katie Schoultz

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

ANEXO VI Cuentas Anuales abreviadas de P3 Abrera Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (con cifras comparativas al 2019)

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 7
3. Aplicación del resultado 9
4. Normas de registro y valoración 10
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 16
6. Activos financieros 17
7. Pasivos financieros 18
8. Fondos propios 19
9. Administraciones públicas y situación fiscal 20
10. Ingresos y gastos 22
11. Subvenciones, donaciones y legados 22
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 22
13. Otra información 24
14. Informacion sobre el medio ambiente 24
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 25
16. Hechos posteriores 26

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2020	2019
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		7.769.922,06	7.877.738,79
III.	Inversiones inmobiliarias	5	7.633.662,05	7.744.168,37
V.	Inversiones financieras a largo plazo	6	136.260,01	133.570,42
B)	ACTIVO CORRIENTE		573.276,02	599.996,96
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		111.425,89	184.010,05
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		37.295,76	143.252,27
b)	*Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo*	6	*37.295,76*	*143.252,27*
2.	Otros deudores	6	17.793,70	-
3.	Otras créditos con las Administraciones Públicas	9.1	56.336,43	40.757,78
IV.	Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo.	6	-	48.602,95
VI.	Periodificaciones a corto plazo		273,74	8.321,08
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	461.576,39	359.062,88
TOTAL ACTIVO (A + B)			8.343.198,08	8.477.735,75

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2020	2019
A)	PATRIMONIO NETO		2.608.549,38	2.589.892,42
A-1)	Fondos propios		2.608.549,38	2.589.892,42
I.	Capital	8.1	3.000,00	3.000,00
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
III.	Reservas	8.2	603.030,60	532.934,97
	1. Reserva legal.		600,00	600,00
	2. Otras reservas.		602.430,60	532.334,97
VI.	Otras aportaciones de socios	8.3	1.703.479,32	1.703.479,32
VII.	Resultado del ejercicio	3	299.039,46	350.478,13
B)	PASIVO NO CORRIENTE		5.508.847,47	5.644.454,97
II.	Deudas a largo plazo	7	136.254,64	133.570,42
3.	Otras deudas a largo plazo		136.254,64	133.570,42
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7, 12	5.372.592,83	5.510.884,55
C)	PASIVO CORRIENTE		225.801,23	243.388,36
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 12	-	54.014,66
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		225.801,23	189.373,70
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	80.351,10	4.333,33
2.	Acreedores varios	7	17.217,52	19.467,49
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	45.798,55	38.279,54
4.	Anticipos de clientes	7	82.434,06	127.293,34
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			8.343.198,08	8.477.735,75

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2020	2019
1.	Importe neto de la cifra de negocios	10.1	757.296,25	791.534,04
5.	Otros ingresos de explotación		51.172,73	45.724,92
7.	Otros gastos de explotación	10.3	(191.229,53)	(160.457,02)
8.	Amortización del inmovilizado	5	(110.506,32)	(110.506,32)
13.	Otros resultados		-	-
A)	RESULTADO DE EXPL.OTACIÓN		506.733,13	566.295,62
15.	Gastos financieros	10.4	(207.693,67)	(215.814,57)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(207.693,67)	(215.814,57)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		299.039,46	350.481,05
20.	Impuestos sobre beneficios	9.2	-	(2,92)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	299.039,46	350.478,13

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2020	2019
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	299.039,46	350.478,13
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	299.039,46	350.478,13

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	3.000,00	273.947,80	1.703.479,32	258.987,17	2.239.414,29
B)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	273.947,80	1.703.479,32	258.987,17	2.239.414,29
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	350.478,13	350.478,13
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	258.987,17	-	(258.987,17)	-
C)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	532.934,97	1.703.479,32	350.478,13	2.589.892,42
D)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	3.000,00	532.934,97	1.703.479,32	350.478,13	2.589.892,42
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	299.039,46	299.039,46
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	70.095,63	-	(350.478,13)	(280.382,50)
E)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	3.000,00	603.030,60	1.703.479,32	299.039,46	2.608.549,38

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Abrera Park, S.L.U. (en adelante, la *"Sociedad"*) se constituyó como sociedad limitada en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de septiembre de 2014, con la denominación de Badesi Investment, S.L. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32.557, folio 67, hoja M-585975. Su número de identificación fiscal es B-87091419 y está domiciliada en la calle Pinar 7, 5ª planta, 28006 Madrid.

Su objeto social es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificación en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.

La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 624 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, el 16 de septiembre de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas con el número 2.532 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba nuevamente el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida García
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Víctor Monreal Jorde
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad, a través de su socio único P3 Spain A.S., pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.A.R.L. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2020, P3 ABRERA PARK, S.L.U. no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen de Socimi

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley,

siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad dominante no cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017 que ha entrado en vigor con fecha 1 de enero de 2018 estando dentro del plazo de dos años para cumplir con todos los requisitos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio

cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el ** de ** de 2021, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos.

- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 4).

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

- La evaluación de las provisiones y contingencias.

- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La Sociedad ha clasificado las Inmovilizaciones Materiales que corresponden a inmuebles arrendados a terceros como Inversiones Inmobiliarias, ya que la Sociedad obtiene rentas por dichos arrendamientos.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 2020, fue aprobada por el Socio Único el ** de ** de 202*. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2019 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2020, son las siguiente (en euros):

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto	**Importe**	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	299.039,46	350.478,13
Total	**299.039,46**	**350.478,13**
Aplicación del resultado	**Importe**	**Importe**
A reservas voluntarias	59.807,89	70.095,63
A dividendos	239.231,57	280.382,50
Total	**299.039,46**	**350.478,13**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

   Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. En el caso de la Nave Industrial el valor de mercado, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.

El inmueble se ha valorado considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables, claves de dicho método, son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los ingresos devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2020 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a (*) (791.534,04 euros a 31 de diciembre de 2019), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Clasificación:

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

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

b) Fianzas y depósitos constituidospor la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

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

y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

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

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

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

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos

por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 COSTES REPERCUTIDOS A ARRENDATARIOS

La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos se debe al Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como a los gastos del administrador de la propiedad. En el ejercicio 2020 ha ascendido a 59.283,17 euros (45.724,92 euros en el ejercicio 2019), y se presenta aumentando los ingresos por re facturación.

4.10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una nave que se encuentra arrendada para la obtención de rentas, sita en Av. De Energía 17, 08630 Abrera, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Martorell número 3, finca registral número 8145, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Barcelona Don Enrique Beltran Ruiz el 31 de diciembre de 2014 con número de su protocolo 1.675. El inmueble fue adquirido por un importe de 8.150.000,00 millones de euros.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2020	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Saldo final	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(552.531,63)	(552.531,63)
Dotaciones / Reversiones	-	(110.506,32)	(110.506,32)
Saldo final	-	(663.037,95)	(663.037,95)
Valor neto	2.771.381,40	4.862.280,65	7.633.662,05

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Saldo final	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(442.025,31)	(442.025,31)
Dotaciones / Reversiones	-	(110.506,32)	(110.506,32)
Saldo final	-	(552.531,63)	(552.531,63)
Valor neto	2.771.381,40	4.972.786,97	7.744.168,37

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales de los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de contrato (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

	Miles de Euros	
Arrendamientos operativos	Valor nominal	
Cuotas mínimas	2020	2019
Menos de un año	817.527,88	811.039,56
Entre uno y cinco años	-	3.244.158,24
Más de cinco años	-	-
Total	817.527,88	4.055.197,80

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Inversiones financieras	136.260,01	133.570,42
Total	136.260,01	133.570,42

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Deudores comerciales	37.295,76	143.252,27
Clientes por ventas y prestación de servicios	*37.295,76*	*143.252,27*
Otros deudores	17.793,70	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	-	48.602,95
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	461.576,39	359.062,88
Total	516.665,85	550.918,10

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2020 por 136.260,01 euros (133.570,42 euros a cierre de 2019), corresponde al importe recibido del inquilino de la nave industrial, Logística Operativa Guiral, S. L., en concepto de fianza exigida, la cual ha sido depositada en el Instituto Catalán del Suelo.

En la partida "Otros deudores" no se incluyen el importe por 56.336,43 euros (40.757,78 euros a 31 de diciembre de 2019) (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Deudas	136.254,64	133.570,42
Otras deudas	*136.254,64*	*133.570,42*
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	5.372.592,83	5.510.884,55
Total	**5.508.847,47**	**5.644.454,97**

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	-	54.014,66
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	180.002,68	151.094,16
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	*80.351,10*	*4.333,33*
Acreedores varios	*17.217,52*	*19.467,49*
Anticipos de clientes	*82.434,06*	*127.293,34*
Total	**180.002,68**	**205.108,82**

A 31 de diciembre de 2020, en la partida "Acreedores varios" no se incluye el importe por 45.798,55 euros (38.279,54 euros a 31 de diciembre de 2019) (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 correspondía a un contrato de préstamo de fecha 22 de diciembre de 2016 que mantiene la Sociedad con su Socio Único mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 20.000.000 de euros (Nota 12.1). A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha dispuesto de 5.321.549,31 euros. (5.510.884,55 euros a 31 de diciembre 2019), así como unos intereses acumulados pendientes de pago de 51.043,52 euros a cierre 2020 (54.014,66 Euros a 31 de diciembre de 2019).

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Deudas	-	136.254,64	136.254,64
Otras deudas	-	*136.254,64*	*136.254,64*
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	-	5.372.592,83	5.372.592,83
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	180.002,68	-	180.002,68
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	*80.351,10*	-	*80.351,10*
Acreedores varios	*17.217,52*	-	
Anticipos de clientes	*82.434,06*	-	*82.434,06*
Total	**180.002,68**	**5.508.847,47**	**5.688.850,15**

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto:

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000,00	1,00	3.000,00
Total	3.000,00	1,00	3.000,00

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, P3 Spain A.S., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en la Nota 12.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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").

8.2 RESERVAS

La composición y el movimiento de las reservas se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.

La composición y el movimiento de las reservas se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.

- *Reserva legal:* La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

  A 31 de diciembre de 2020 la reserva legal asciende a 600,00 euros (600,00 euros en 2019). Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, esta reserva se encuentra completamente constituida.

- *Reservas voluntarias:* A 31 de diciembre 2020 la Sociedad presenta reservas voluntarias que ascienden a 602.430,60 euros (532.334,97 euros en 2019), debido al reparto del resultado del ejercicio 2020. Las mismas son totalmente disponibles.

8.3 OTRAS APORTACIONES DEL SOCIO

	2020	2019
Otras aportaciones de socios	1.703.479,32	1.703.479,32

En fecha 6 de mayo de 2015, el Socio Único de la Sociedad acordó realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por un importe total de 1.703.479,32 euros consistente en la cesión de una cuenta a cobrar, documentada mediante acta del Socio Único.

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	2020		2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	45.544,15	-	37.437,59
Retenciones practicadas		254,40	-	841,95
Impuesto corriente	-	-	-	-
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	56.336,43	-	40.757,78	-
Total saldos con las Administraciones Públicas	**56.336,43**	**45.798,55**	**40.757,78**	**38.279,54**

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

2020			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			299.039,46
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			299.039,46
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

2019			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			350.478,13
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	2,92	-	2,92
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			350.481,05
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			(40.757,78)
Líquido a pagar/ (a devolver)			(40.757,78)

Con fecha 30 de septiembre de 2019 y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad no dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas.

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 757.296,25 euros (791.534,04 euros en 2019) corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la Sociedad dedicada al almacenamiento y situada en la localidad de Abrera.

Durante el ejercicio 2020, la sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 51.172,73 euros (45.724,92 euros a 31 de diciembre de 2019), correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos, acordados en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Sociedad en propiedad.

10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Descripción	2020	2019
Servicios exteriores	**131.946,36**	**122.842,54**
Servicios de profesionales independientes	117.425,44	108.681,09
Primas de seguros	12.402,02	10.499,42
Servicios bancarios y similares	1.168,90	2668,23
Otros servicios	950,00	993,80
Tributos	**59.283,17**	**37.614,48**
Otros tributos	59.283,17	37.614,48
Total	**191.229,53**	**160.457,02**

10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por importe de 207.693,67 euros (215.814,57 euros en 2019) se corresponden a los intereses devengados por un préstamo concedido por el Socio Único P3 CZECH HOLDC S.R.O. (nota 12.1)

La Sociedad no ha registrado ingresos financieros durante los ejercicios 2020 y 2019.

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante el ejercicio 2020. Tampoco existió ninguna partida de este tipo en el ejercicio 2019.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 corresponde a un contrato de préstamo de fecha 22 de diciembre de 2016, suscrito entre la Sociedad y el Socio Único P3 CZECH HOLDCO S.R.O. por un importe máximo disponible de 20.000.000,00 euros. La cantidad total adeudada al Socio Único asciende a 5.321.549,31 euros euros a 31 de diciembre de 2020

(5.510.884,55 euros a 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 22 de diciembre de 2026, siendo el tipo de interés aplicable de 3,80% por año.

Durante el ejercicio de 2020 la Sociedad ha realizado devoluciones de parte de dicho préstamo por importe de 347.609,54 euros de principal (181.901,93 euros en 2019) y 158.149,30 euros de intereses (218.098,07 euros en 2019).

Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tenía un derecho de cobro por importe de 48.602,95 euros sobre la sociedad del grupo P3 Bilbao Park, S.L.U., por el pago de una factura al proveedor (Cliatec) con fecha 27 de diciembre de 2019)

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 CZECH HOLDCO	Empresa Dominante	Préstamo (Nota 7)	(5.321.549,31)
P3 CZECH HOLDCO	Empresa Dominante	Intereses (Nota 7)	(51.043,52)
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa Grupo	Management fees (Nota 7)	(80.351,10)
P3 BILBAO PARK S.L.	Empresa Grupo	Cuenta intercompañía (Nota 6.1)	-
Total			(5.452.943,93)

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 CZECH HOLDCO	Empresa Dominante	Préstamo (Nota 7)	(5.510.884,55)
P3 CZECH HOLDCO	Empresa Dominante	Intereses (Nota 7)	(54.014,66)
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa Grupo	Management fees (Nota 7)	(4.333,33)
P3 BILBAO PARK S.L.	Empresa Grupo	Cuenta intercompañía (Nota 6.1)	48.602,95
Total			(5.520.629,59)

Adicionalmente durante el año 2020, se han producido transacciones en concepto de facturas recibidas por Management Fee con la entidad de grupo P3 Logistic Parks s.r.o por un total de 76.949,86 euros (51.999,96 euros a 31 de diciembre de 2019), quedando un importe de 76.949,86 euros de facturas pendiente de recibir y pagar (4.333,33 euros pendiente de pagar a 31 de diciembre de 2019).

12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2020.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el

artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se ha realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2020
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.	
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- -
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
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	31 de diciembre de 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Nave industrial situada en Av. de la Energía, 17; 08630, Abrera.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha de 23 de marzo 2021 el arrendatario Logistica Operativa Guiral, S.L. ha comunicado su voluntad de desistir y resolver el contrato de arrendamiento, siendo por tanto el último día de videncia del mismo el 31 de diciembre de 2021.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2019

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 1 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



D. Francisco Javier Mérida

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 (Expresada en euros)

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 2 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021

D. Otis Lee Spencer

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 (Expresada en euros)

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 3 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021

Dña. Katie Schoultz

ANEXO VII Cuentas Anuales abreviadas de P3 Algemesí Park S.L.U.del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020 (con cifras comparativas al 2019)

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 8
3. Aplicación del resultado 9
4. Normas de registro y valoración 10
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 15
6. Activos financieros 17
7. PASIVOS FINANCIEROS 18
8. Fondos propios 19
9. Administraciones públicas y situación fiscal 19
10. Ingresos y gastos 21
11. Subvenciones, donaciones y legados 22
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 22
13. Otra información 24
14. Informacion sobre el medio ambiente 24
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 25
16. Hechos posteriores 25

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2020	2019
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		11.468.780,86	11.668.022,75
I.	Inversiones inmobiliarias	5	11.323.316,48	11.522.558,37
II.	Inversiones financieras a largo plazo	6	145.464,38	145.464,38
B)	ACTIVO CORRIENTE		1.356.403,72	1.629.667,89
I.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.163.930,77	1.162.619,63
1.	Otros deudores	6	1.638,26	327,12
2.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.1	1.162.292,51	1.162.292,51
II.	Periodificaciones a corto plazo		10.164,33	3.555,79
III.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	182.308,62	463.492,47
TOTAL ACTIVO (A + B)			12.825.184,58	13.297.690,64

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2020	2019
A)	PATRIMONIO NETO		49.868,17	25.042,68
A-1)	Fondos propios	8	49.868,17	25.042,68
I.	Capital	8.1	3.000,00	3.000,00
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	Reservas	8.2	77,58	(522,42)
1.	Reserva legal y estatutaria		600,00	-
2.	Reserva voluntaria		(522,42)	(522,42)
III.	Resultados de ejercicios anteriores		(3.092,96)	(9.357,47)
IV.	Resultado del ejercicio	3	49.883,55	31.922,57
B)	PASIVO NO CORRIENTE		12.480.490,14	12.570.464,38
I.	Deudas a largo plazo	7	146.353,90	145.464,38
1.	Otras deudas a largo plazo		146.353,90	145.464,38
II.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,12.1	12.334.136,24	12.425.000,00
C)	PASIVO CORRIENTE		294.826,27	702.183,58
I.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,12.1	108.695,56	658.574,31
II.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		186.130,71	43.609,27
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	69.589,95	2.050,00
2.	Acreedores varios	7	70.538,77	40.684,26
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	46.001,99	875,01
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			12.825.184,58	13.297.690,64

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2020	2019
1.	Importe neto de la cifra de negocios	10	874.574,34	666.747,14
2.	Otros ingresos de explotación	10	22.168,03	31.585,01
3.	Otros gastos de explotación	10	(178.049,99)	(92.299,13)
4.	Amortización del inmovilizado	5	(234.551,34)	(166.713,27)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		484.141,04	439.319,75
5.	Gastos financieros	10	(434.257,49)	(407.021,72)
6.	Diferencias de cambio		-	(375,46)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(434.257,49)	(407.397,18)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3	49.883,55	31.922,57
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	49.883,55	31.922,57

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2020	2019
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	49.883,55	31.922,57
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	49.883,55	31.922,57

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendos	TOTAL
A)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	3.000,00	(522,42)	(6.463,01)	(2.894,46)	-	(6.879,89)
B)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	(522,42)	(6.463,01)	(2.894,46)	-	(6.879,89)
I.	Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	31.922,57	-	31.922,57
II.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.894,46)	2.894,46	-	-
C)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	(522,42)	(9.357,47)	31.922,57	-	25.042,68
D)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	3.000,00	(522,42)	(9.357,47)	31.922,57	-	25.042,68
I.	Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	49.883,55	-	49.883,55
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(25.058,06)	(25.058,06)
a)	*Distribución de dividendos*					*(25.058,06)*	*(25.058,06)*
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	600,00	6.264,51	(31.922,57)	25.058,06	-
E)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	3.000,00	77,58	(3.092,96)	49.883,55	-	49.868,17

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Algemesí Park, S.L.U. (antes "Starkville Invest, S.L.", en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad limitada en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 3 de octubre de 2017. El domicilio social se encuentra en la calle Pinar 7, 5ª planta, 28006 Madrid, España. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.457, folio 56, hoja M-655007. Su número de identificación fiscal es B87931648.

Su objeto social es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificación en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

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

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

La Sociedad es propietaria de una finca registral donde se encuentra un almacén industrial con superficie contruida de 12.917,36 metros cuadrados, situado en Algemesí (Valencia), destinada a su arrendamiento.

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 627 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, el 16 de septiembre de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas con el número 2.533 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba nuevamente el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida García
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Víctor Monreal Jorde
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad, a través de su Socio Único, pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.A.R.L. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2020, P3 Algemesí PARK, S.L.U. no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen de Socimi

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles

hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad dominante cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017 que entró en vigor con fecha 1 de enero de 2018.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de marzo de 2021, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES

El balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se han confeccionado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Admnistración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos.

- La vida útil de los activos inmobiliarios.

- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo del balance de situación adjunto.

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La Sociedad ha clasificado las Inmovilizaciones Materiales que corresponden a inmuebles arrendados a terceros como Inversiones Inmobiliarias, ya que la Sociedad obtiene rentas por dichos arrendamientos.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Órgano de Admnistración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, fue aprobada por el Socio Único el 30 de junio de 2020. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2019 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2020, son las siguiente (en euros):

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto	**Importe**	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	49.883,55	31.922,57
Total	**49.883,55**	**31.922,57**
Aplicación del resultado	**Importe**	**Importe**
Reserva legal	-	600,00
Otras reservas	6.883,75	-
A dividendos	39.906,84	25.058,06
Compensación resultados negativos de ejercicios anteriores	3.092,96	6.264,51
Total	**49.883,55**	**31.922,57**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

   Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías aprobadas por el Órgano de Administracion, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. En el caso del activo esencial de P3 Algemesí, S.L.U., el valor de mercado , determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.

El inmueble se ha valorado considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables, claves de dicho método, son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los ingresos devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2020 y 2019 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 874.574,34 euros y 666.747,14 euros, aproximada y respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2020, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Clasificación:

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

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

b) Fianzas y depósitos constituidospor la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos

financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

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

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

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

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Socio Único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capitulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 COSTES REPERCUTIDOS A ARRENDATARIOS

La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por este concepto durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 22.168,03 euros (31.585,01 euros en 2019) y se presenta aumentando los ingresos por refacturacion de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una finca denominada "Pescanova" en el Municipio de Algemesí, en la calle Carnissers, números 7 y 9, recayente

también a la calle Traginers, donde le corresponden los números 10, 12, 14, y 16 y a la calle Pescadors, donde le corresponden los números 7, 9, 11 y 13, dentro de la Unidad de Ejecución B de Cotes, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Don Pablo De La Esperanza Rodriguez, el 14 de diciembre de 2017 con número de su protocolo 5.603. El inmueble fue adquirido por un importe de 5.100.000,00 euros.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2020	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Inversiones en construcciones en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	1.388.095,05	10.391.755,00	-	11.779.850,05
Adiciones	-	20.922,88	14.386,57	35.309,45
Saldo final	1.388.095,05	10.412.677,88	14.386,57	11.815.159,50
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(257.291,68)	-	(257.291,68)
Dotaciones / Reversiones	-	(234.551,34)	-	(234.551,34)
Saldo final	-	(491.843,02)	-	(491.843,02)
Valor neto	**1.388.095,05**	**9.920.834,86**	**14.386,57**	**11.323.316,48**

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	1.388.095,05	8.048.308,77	9.436.403,82
Adiciones	-	2.343.446,23	2.343.446,23
Saldo final	1.388.095,05	10.391.755,00	11.779.850,05
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(90.578,41)	(90.578,41)
Dotaciones / Reversiones	-	(166.713,27)	(166.713,27)
Saldo final	-	(257.291,68)	(257.291,68)
Valor neto	**1.388.095,05**	**10.134.463,32**	**11.522.558,37**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales de los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de contrato (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

	Miles de Euros	
Arrendamientos operativos	Valor nominal	
Cuotas mínimas	2020	2019
Menos de un año	878.123,40	877.376,28
Entre uno y cinco años	3.512.493,60	4.386.881,40
Más de cinco años	6.146.863,80	6.095.327,99
Total	10.537.480,80	11.359.585,67

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", exceptuando los créditos con las Administraciones Públicas (nota 9) es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Inversiones financieras a largo plazo	145.464,38	145.464,38
Total	145.464,38	145.464,38

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Otros deudores	1.638,26	327,12
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	182.308,62	463.492,47
Total	183.946,88	463.819,59

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las deudas con las Administraciones Públicas (nota 9) es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Otras deudas a largo plazo	146.353,90	145.464,38
Deudas con empresas del grupo y asociadas. (Nota 12.1)	12.334.136,24	12.425.000,00
Total	**12.480.490,14**	**12.570.464,38**

El saldo del epígrafe "Otras deudas a largo plazo" a 31 de diciembre de 2020, por importe de 146.353,90 euros (145.464,38 euros a 31 de diciembre de 2019) corresponde a los importes recibidos del inquilino de la nave industrial , Montfrisa, S.A., en concepto de fianza exigida, la cual ha sido depositada en el Instituto Valenciano de Administración Tributaria.

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas. (Nota 12.1)	108.695,56	658.574,31
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	140.128,72	42.734,26
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	69.589,95	2.050,00
Acreedores varios	*70.538,77*	*40.684,26*
Total	**248.824,28**	**701.308,57**

En la partida "Acreedores varios" no se incluye el importe por 46.001,99 euros (875,01 a 31 de diciembre de 2019) (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 corresponde a un contrato de prestamo de fecha 14 de diciembre de 2017, suscrito entre la Sociedad y el Socio Único, P3 SPAIN A.S., por un importe máximo disponible de 20.000.000,00 euros. A 31 de diciembre de 2020, la cantidad total adeudada al Socio Único asciende a 12.334.136,24 euros de principal (12.425.000,00 euros al 31 de diciembre 2019) y 108.695,56 euros de intereses (658.574,31 euros al 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 14 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable de 3,50% por año.

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Otras deudas	-	146.353,90	146.353,90
Deudas con empresas del grupo y asociadas. (Nota 12.1)	108.695,56	12.334.136,24	12.442.831,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	140.128,72	-	140.128,72
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	*69.589,95*	-	*69.589,95*
Acreedores varios	*70.538,77*	-	*70.538,77*
Total	248.824,28	12.480.490,14	12.729.314,42

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto:

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	3.000,00
Total	3.000	1,00	3.000,00

Al cierre del ejercicio 2020 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, P3 Spain A.S., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en la Nota 12.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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").

8.2 RESERVAS

La composición y el movimiento de las reservas se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.

- Reserva legal: La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario deberán destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2020 la reserva legal asciende a 600 euros y se encuentra ya completamente constituida.

Otras reservas: A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene reservas voluntarias negativas por importe de 522,42 euros respectivamente debido a los gastos de constitución de la Sociedad.

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020		2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	1.162.292,51	44.356,39	1.162.292,51	
Retenciones practicadas	-	-	-	875,01
Otros	-	1.645,60	-	-
Total saldos con las Administraciones Públicas	**1.162.292,51**	**46.001,99**	**1.162.292,51**	**875,01**

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

2020			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			49.883,55
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			49.883,55
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

2019			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			31.922,57
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			31.922,57
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas al tipo general del 25%, anteriores de su incorporación al régimen de SOCIMI:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2017	6.985,43	6.985,43
2018	2.894,46	2.894,46
Total	9.879,89	9.879,89

Con fecha 30 de septiembre de 2019 y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio 2020 por un importe de 874.574,34 euros (666.747,14 euros al 31 de diciembre de 2019), corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales de la nave propiedad de la Sociedad dedicada al almacenamiento y situada en la localidad de Algemesí.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha facturado al inquilino gastos de explotación de la nave por un importe 22.168,03 euros (31.585,01 euros a 31 de diciembre de 2019). Estos ingresos se reconocen en la partida "Otros ingresos de explotación":

10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Descripción	2020	2019
Servicios exteriores	**164.441,54**	**79.517,98**
Reparaciones y conservación	44.162,15	-
Servicios de profesionales independientes	106.493,55	70.120,04
Primas de seguros	9.276,29	5.397,47
Servicios bancarios y similares	1.501,73	574,92
Otros servicios	3.007,82	3.425,55
Tributos	**13.608,45**	**12.781,15**
Total	178.049,99	92.299,13

10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por importe de 434.257,49 euros (407.021,72 euros en 2019) corresponden al interes devengado por el préstamo concedido por el Socio Único.

La Sociedad no ha registrado ingresos financieros durante el ejercicio 2020.

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante el ejercicio 2020.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de de diciembre de 2020 corresponde a un contrato de prestamo de fecha 14 de diciembre de 2017, suscrito entre la Sociedad y el Socio Único P3 Spain A.S. por un importe máximo disponible de 20.000.000,00 euros. Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad total adeudada al Socio Único asciende a 12.334.136,24 euros de principal (12.425.000,00 euros al 31 de diciembre de 2019) y 108.695,56 euros de intereses (658.574,31 euros al 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 14 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable de 3,50% por año.

Adicionalmente durante el año 2020, se han producido trasanciones en concepto de facturas recibidas por ***Management Fee*** con la entidad de grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U. por un total de 66.656,91 euros (24.600,00 en 2019 con la entidad del grupo P3 Logistics Parks s.r.o.). El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2020 es de 66.656,91 euros (2.050 euros en 2019).

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Principal préstamo (Nota 7)	(12.334.136,24)
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Intereses préstamo (Nota 7)	(108.695,56)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Empresa Grupo	Mangement fees (Nota 7)	(66.656,91)
P3 Group S.à.r.l.	Empresa Grupo	Servicios compartidos	(2.933,04)
Total			(12.512.421,75)

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Principal préstamo (Nota 7)	(12.425.000,00)
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Intereses préstamo (Nota 7)	(658.574,31)
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa Grupo	Mangement fees (Nota 7)	(2.050,00)
Total			(13.085.624,31)

12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la Sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2020:

	Hombre	Mujer
Consejo de Administración	3	3
Total	3	3

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los miembros del Consejo de Administración no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio 2020.

14. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se ha realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2020
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Ejercicio 2019: 25.058,06 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	30 de junio de 2020
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	14 de diciembre de 2017
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Nave industrial situada en calle Traginers, Algemesi.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

16. HECHOS POSTERIORES

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio 2020.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

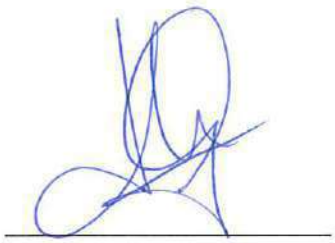
Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2020

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 1 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



D. Francisco Javier Mérida

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (expresada en euros)

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 2 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021

D. Otis Lee Spencer

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (expresada en euros)

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 3 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



Dña. Katie Schoultz

ANEXO VIII Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019)

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 8
3. Aplicación del resultado 10
4. Normas de registro y valoración 11
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 17
6. Activos financieros 18
7. Pasivos financieros 19
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 20
9. Fondos propios 20
10. Administraciones públicas y situación fiscal 21
11. Ingresos y gastos 23
12. Subvenciones, donaciones y legados 23
13. Operaciones y saldos con partes vinculadas 23
14. Otra información 25
15. Informacion sobre el medio ambiente 25
16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 26
17. Hechos posteriores 27

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2020	2019
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		23.734.163,41	7.569.079,10
I.	Inversiones inmobiliarias	5	23.637.460,21	7.569.079,10
II.	Inversiones financieras a largo plazo.	6	96.703,20	-
B)	ACTIVO CORRIENTE		680.656,72	1.344.431,07
I.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		277.331,25	72.596,69
1.	Otros deudores	6	38.364,33	3.343,38
2.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	10.1	238.966,92	69.253,31
II.	Periodificaciones a corto plazo		52.448,17	774,77
III.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	350.877,30	1.271.059,61
TOTAL ACTIVO (A + B)			24.414.820,13	8.913.510,17

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2020	2019
A)	PATRIMONIO NETO	9.3	(74.442,06)	(600.763,97)
A-1)	Fondos propios		(74.442,06)	(600.763,97)
I.	Capital	9.1	3.000,00	3.000,00
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	Reservas	9.2	(484,85)	(484,85)
III.	Resultados de ejercicios anteriores		(603.279,12)	(284.802,76)
IV.	Otras aportaciones de socios	9.4	1.200.000,00	-
V.	Resultado del ejercicio	3	(673.678,09)	(318.476,36)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		23.284.200,33	9.068.766,88
I.	Deudas a largo plazo	7	1.615.433,45	-
1.	Otras deudas a largo plazo		1.615.433,45	-
II.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7 y 13.1	21.668.766,88	9.068.766,88
C)	PASIVO CORRIENTE		1.205.061,86	445.507,26
I.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7 y 13.1	855.042,67	371.883,10
II.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		350.019,19	73.624,16
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 13.1	107.497,97	1.000,00
2.	Acreedores varios	7	242.263,82	71.969,55
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	257,40	654,61
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			24.414.820,13	8.913.510,17

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2020	2019
1.	Importe neto de la cifra de negocios	11.1	78.974,28	-
2.	Otros gastos de explotación	11.2	(237.950,79)	(62.242,81)
3.	Amortización del inmovilizado.	5.1	(31.300,34)	-
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(190.276,85)	(62.242,81)
4.	Gastos financieros	11.3	(483.401,24)	(256.233,55)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(483.401,24)	(256.233,55)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(673.678,09)	(318.476,36)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(673.678,09)	(318.476,36)

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2020	2019
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(673.678,09)	(318.476,36)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	(673.678,09)	(318.476,36)

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Formulacion de las cuentas anuales asbreviadas correspondientes al ejercicio 2020

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	3.000,00	(484,85)	(11.247,40)	-	(273.555,36)	(282.287,61)
B)	SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	(484,85)	(11.247,40)	-	(273.555,36)	(282.287,61)
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(318.476,36)	(318.476,36)
II.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(273.555,36)	-	273.555,36	-
C)	SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	(484,85)	(284.802,76)	-	(318.476,36)	(600.763,97)
D)	SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2020	3.000,00	(484,85)	(284.802,76)	-	(318.476,36)	(600.763,97)
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(673.678,09)	(673.678,09)
II.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(318.476,36)	1.200.000,00	318.476,36	1.200.000,00
E)	SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	3.000,00	(484,85)	(603.279,12)	1.200.000,00	(673.678,09)	(74.442,06)

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U. (antes "Goldsby Invest, S.L.") (en adelante, la "Sociedad") sociedad limitada en España, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 21 de noviembre de 2017, con domicilio social en la calle Pinar, 7 5ª planta, C.P. 28006, de Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.655, folio 95, hoja M-657440. Su número de identificación fiscal es B87966552.

Su objeto social es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotiazadas 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 aqueelas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en 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 establecod para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisistos de inversión a que se refiere el ar´ticulo 3 de la Ley de SOCIMIs.

La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversion Colectiva Inmobiliaria regualadas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodriguez con el número 639 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, el 16 de septiembre de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas con el número 2.537 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba nuevamente el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida García
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Víctor Monreal Jordé
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad es propietaria de un terreno "LA Veredilla III" SUB CO 10", situado en Illescas, Toledo, Castilla La Mancha, en el cual ha construido una nave logística.

El cierre del ejercicio fiscal coincide con el año natural.

El 12 de diciembre de 2017, la sociedad checa, P3 Spain a.s. (en adelante, el "Socio Único") adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad, quien desde entonces y a la fecha de cierre del presente ejercicio es el Socio Único de la Sociedad.

La Sociedad, a través de su Socio Único P3 Spain a.s., pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.à.r.l. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no forma unidad de decisión, según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas, con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen de SOCIMI

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

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

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de

Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad dominante cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la

Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017, que ha entrado en vigor con fecha 1 de enero de 2019.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, el Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de marzo de 2021, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Admnistración ha formulado estas cuentas anuales 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Admnistración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 4).

- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 4).

- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo del balance de situación adjunto.

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.6).

- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

2.5 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al cierre del ejercicio 2020, como consecuencia de las pérdidas acumuladas en dicho ejercicio, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 74.442,06 euros (600.763,97 euros al cierre del ejercico 2019), encontrándose incursa en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.

Por todo ello, a efectos de restablecer el equilibrio patrimonio de la Sociedad, el Consejo de Administración ha puesto en conocimiento del Socio Único dicha situación instándole a que tome alguna medida urgente que restablezca el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Con el fin de solventar esta situación de desequilibrio patrimonial, el 9 de octubre de 2020 el Socio Único ha realizado una aportación no dineraria por importe de 1.200.000,00 euros, que consiste en la aportación de un crédito a cobrar, que se declara vencido, líquido y exigible contra la Sociedad, y que deriva del contrato de préstamo suscrito entre la Sociedad y su Socio Único en fecha 12 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 524.405,14 euros (positivo por importe de 898.923,81 euros al 31 de diciembre de 2019), debido principalmente a la financiación concedida por parte del Socio Único.

No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de las empresas del grupo y asociadas.

Considerando el mencionado apoyo, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Asimismo, los Administradores consideran que la Sociedad dispondrá de capacidad suficiente para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y con la clasificación por los que figuran en el balance adjunto.

2.6 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019.

2.7 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.8 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La Sociedad ha clasificado las Inmovilizaciones Materiales que corresponden a inmuebles arrendados a terceros como Inversiones Inmobiliarias, ya que obtiene rentas por dichos arrendamientos.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos

ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución del resultado de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue aprobada por el Socio Único el 29 de junio de 2020. La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2019 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2020, son las siguiente (en euros):

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto	**Importe**	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(673.678,09)	(318.476,36)
Total	**(673.678,09)**	**(318.476,36)**

Base de reparto	**Importe**	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(673.678,09)	(318.476,36)
Total	**(673.678,09)**	**(318.476,36)**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimientode dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

   Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	30-50
Instalaciones técnicas	12-20

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. En el caso del inmueble (activo esencial) de P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U. el valor de mercado, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.

El inmueble se ha valorado considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables, claves de dicho método, son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los ingresos devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2020 y 2019 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 78.974,28 y 0,00 euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 11).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al cierre del ejercicio 2020, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Clasificación:

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

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

b) Fianzas y depósitos constituidospor la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

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

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

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

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capitulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una finca denominada "Nueva Parcela AGR-6", situada en el Polígono Industrial "La Veredilla III, sub Co10" del POM de Illescas (Toledo), con una superficie de 81.620,50 m2, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Don José Blanco Losada, el 12 de diciembre de 2017, con número de su protocolo 4.926. El inmueble fue adquirido por un importe de 6.519.600,00 euros. En dicha finca, se ha construido una nave logística que tiene una superficie aproximada de 10.989 m², y dispone de 702,61 m² de oficinas, 10.287 m² de espacio de almacén y 229 plazas de aparcamiento. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la Sociedad capitalizó gastos correspondientes a "Construcciones en curso" por importe de 16.099.681,45 euros (883.835,18 euros durante el ejercicio 2019).

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes (en euros):

2020	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Construcciones en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	6.676.189,68	-	892.889,42	7.569.079,10
Adiciones	-	-	16.099.681,45	16.099.681,45
Traspasos	-	16.988.514,27	(16.988.514,27)	-
Saldo final	6.676.189,68	16.988.514,27	4.056,60	23.668.760,55
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	-	-	-
Dotaciones / Reversiones	-	(31.300,34)	-	(31.300,34)
Saldo final	-	(31.300,34)	-	(31.300,34)
Valor neto	**6.676.189,68**	**16.957.213,93**	**4.056,60**	**23.637.460,21**

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Construcciones en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	6.676.189,68	-	9.054,24	6.685.243,92
Altas	-	-	883.835,18	883.835,18
Saldo final	6.676.189,68	-	892.889,42	7.569.079,10
Valor neto	**6.676.189,68**	-	**892.889,42**	**7.569.079,10**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 11.1).

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad ha solicitado la realización de una valoración de la nave logística a CBRE. Dicha valoración, que se ha basado en las normas internacionales comúnmente aceptadas y muy especialmente en las dictadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors, cabe concluir que, en el caso del inmueble de P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U. el valor de mercado, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales por los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de los mismos (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas (en euros):

Arrendamientos operativos	Valor nominal
Cuotas mínimas	2020
Hasta un año	580.219,20
Entre uno y cinco años	2.320.876,80
Más de cinco años	2.821.613,92
Total	5.722.709,92

La Sociedad tiene firmado un contrato de arrendamiento operativo de la nave que posee, con el arrendatario Correos Express Paquetería Urgente, S.A., S.M.E. El arrendamiento, que entró en vigor el 12 de noviembre de 2020, tiene una duración de diez años. No obstante, el arrendatario se reserva el derecho de desistir unilateralmente del presente contrato, en cualquier momento, por razones inherentes al desarrollo de su propia actividad mercantil, antes del transcurso del plazo acordado, preavisando por escrito al arrendador con seis meses de antelación a la fecha de terminación efectiva del contrato. En este caso, el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta en vigor en dicho momento por cada año del plazo que reste de cumplir desde la fecha de terminación del contrato determinada por el arrendatario.

El importe de la renta inicial a pagar era de 580.219,20 euros por año, esto es, la cantidad de 580.219,20 euros, más el IVA o el impuesto que corresponda al tipo legal vigente en cada momento.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto la tesorería (Nota 8) y los créditos y partidas a cobrar con las Administraciones Públicas (Nota 10), es el siguiente (en euros):

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Inversiones financieras	96.703,20	-
Total	96.703,2	-

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Otros deudores	38.364,33	3.343,38
Total	38.364,33	3.343,38

El saldo de 96.703,20 euros reflejado en las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2020 corresponde al importe recibido del inquilino de la nave industrial, Correos Express Paquetería Urgente, S.A., S.M.E., en concepto de fianza exigida, la cual ha sido depositada en la Diputación Provincial de Toledo.

6.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de los créditos con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes (en euros):

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Inversiones financieras	-	96.703,20	96.703,20
Deudores comerciales	38.364,33	-	38.364,33
Total	**38.364,33**	**96.703,20**	**135.067,53**

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto la tesorería (Nota 8) y los créditos y partidas a cobrar con las Administraciones Públicas (Nota 10), es el siguiente (en euros):

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Otras deudas	1.615.433,45	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	21.668.766,88	9.068.766,88
Total	**23.284.200,33**	**9.068.766,88**

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	855.042,67	371.883,10
Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	107.497,97	1.000,00
Acreedores varios	242.263,82	71.969,55
Total	**1.204.804,46**	**444.852,65**

El saldo reflejado en el epígrafe "Otras deudas" se compone del importe de 96.703,20 euros registrados en concepto de fianza exigida al inquilino de la nave industrial, Correos Express Paquetería Urgente, S.A., S.M.E., la cual ha sido depositada en la Diputación Provincial de Toledo; y de un importe de 1.518.730,25 euros correspondiente a las retenciones practicadas en las certificaciones de obra por el constructor de la nave logística, Eigo Gestión De Obras, S.L.

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde al contrato de prestamo de fecha 12 de diciembre de 2017, suscrito entre la Sociedad y su Socio Único, P3 Spain a.s., mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 50.000.000,00 euros (Nota 13.1). A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha dispuesto de 21.668.766,88 euros (9.068.766,88 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 855.042,67 euros a cierre del ejercicio 2020 (371.883,10 euros a 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 12 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable el 3,50% por año.

El saldo reflejado en el epígrafe "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" corresponde a los importes a pagar a las empresas del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U., P3 Logistic Parks s.r.o. y P3 Group S.à.r.l. en concepto de "asset management fees" (en el caso de la primera), y refacturación de diversos gastos por servicios compartidos (tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc.), en el caso de las otras dos sociedades del grupo (Nota 13.1).

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes (en euros):

Categorías	1 año	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Otras deudas	-	1.615.433,45	-	1.615.433,45
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	855.042,67		21.668.766,88	22.523.809,55
Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	107.497,97		-	107.497,97
Acreedores varios	242.263,82		-	242.263,82
Total	1.204.804,46	1.615.433,45	21.668.766,88	24.489.004,79

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 corresponde a una cuenta corriente cuyo importe asciende a 350.877,30 euros (1.271.059,61 euros al 31 de diciembre de 2019). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos. Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

9. FONDOS PROPIOS

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

9.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	3.000,00
Total	3.000	1,00	3.000,00

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el capital social de la Sociedad asciende a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, P3 Spain a.s., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en las Notas 7 y 13.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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").

9.2 RESERVAS

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene reservas negativas por importe de 484,85 euros debido a los gastos de constitución de la Sociedad.

9.3 EQUILIBRIO PATRIMONIAL

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de dicho artículo de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, encontrándose por tanto la Sociedad incursa en dicho supuesto al 31 de diciembre de 2020:

	2020	2019
Fondos Propios	(74.442,06)	(600.763,97)
Patrimonio contable (artículo 363 de la LSC).	**(74.442,06)**	**(600.763,97)**

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas durante el presente ejercicio, el Socio Único tendrá que tomar las medidas oportunas para dar conformidad a lo establecido en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

9.4 OTRAS APORTACIONES DEL SOCIO

Con fecha 9 de octubre de 2020, el Socio Único ha efectuado una aportación no dineraria por importe de 1.200.000,00 euros, que consiste en la aportación de un crédito a cobrar, que se declara vencido, líquido y exigible contra la Sociedad, y que deriva del contrato de préstamo suscrito entre la Sociedad y su Socio Único en fecha 12 de diciembre de 2017.

De esta manera, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo del epígrafe "Otras aportaciones de socios" del balance abreviado adjunto es el siguiente (en euros):

	2020	2019
Otras aportaciones de socios	1.200.000,00	-

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente(en euros):

	2020		2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	238.966,92	-	69.253,31	-
Retenciones practicadas	-	257,40	-	654,61
Total saldos con las AAPP	**238.966,92**	**257,40**	**69.253,31**	**654,61**

10.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente (en euros):

2020			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(673.678,09)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(673.678,09)
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

2019			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(318.476,36)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(318.476,36)
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

Con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria correspondiente a su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios en los que la sociedad no se encontraba bajo el régimen SOCIMI, según el siguiente detalle (en euros):

Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2017	11.732,25	-	11.732,25
2018	273.555,36	-	273.555,36
Total	285.287,61	-	285.287,61

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años para los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el

Consejo de administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 78.974,28 euros (0,00 euros en el ejercicio 2019) corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la Sociedad, situada en la localidad de Illescas (Toledo).

11.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente (en euros):

Descripción	2020	2019
Servicios exteriores	**206.282,93**	**46.732,19**
Reparaciones y conservación	19.244,50	-
Servicios de profesionales independientes	83.868,18	45.624,02
Primas de seguros	7.977,77	624,72
Servicios bancarios y similares	3.172,85	483,45
Suministros	6.439,00	-
Otros servicios	85.580,63	-
Tributos	**31.667,86**	**15.510,62**
Otros tributos	31.667,86	15.510,62
Tributos	237.950,79	62.242,81

11.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros devengados al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 ascienden a 483.401,24 euros y 256.233,55 euros, respectivamente, y corresponden a los intereses devengados por el préstamo concedido por el Socio Único de la Sociedad (Notas 7 y 13.1).

12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante los ejercicios 2020 y 2019.

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

13.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente (en euros):

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo (Nota 7)	(21.668.766,88)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees (Nota 7)	(103.282,32)
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos (Nota 7)	(4.215,65)
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo (Nota 7)	(855.042,67)
Total			(22.631.307,52)

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente (en euros):

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Principal préstamo (Nota 7)	(9.068.766,88)
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses préstamo (Nota 7)	(371.883,10)
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa del Grupo	Refacturación gastos (Nota 7)	(1.000,00)
Total			(9.441.649,98)

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo de fecha 12 de diciembre de 2017, suscrito entre la Sociedad y su Socio Único P3 Spain a.s., mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 50.000.000,00 euros (Nota 7). La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 12 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable el 3,50% por año.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha dispuesto de 21.668.766,88 euros (9.068.766,88 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 855.042,67 euros a cierre del ejercicio 2020 (371.883,10 euros a 31 de diciembre de 2019).

El saldo reflejado en el epígrafe "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" corresponde a los importes a pagar a las empresas del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U., P3 Logistic Parks s.r.o. y P3 Group S.à.r.l. en concepto de "asset management fees" (en el caso de la primera), y refacturación de diversos gastos por servicios compartidos (tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc.), en el caso de las otras dos sociedades del grupo (Nota 7).

13.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010, que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2020.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	2	1

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el presente ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los Administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

14.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio 2020.

15. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental

16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2020
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
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	Terreno adquirido el 12 de dieciembre de 2017. Alta construcción nave industrial: 12 de noviembre de 2020.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	La Veredilla III, SUB CO 10, Illescas, Toledo
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

17. HECHOS POSTERIORES

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio 2020.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Formulacion de las cuentas anuales asbreviadas correspondientes al ejercicio 2020

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 1 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



D. Francisco Javier Mérida

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Formulacion de las cuentas anuales asbreviadas correspondientes al ejercicio 2020

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 2 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021

D. Otis Lee Spencer

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Formulacion de las cuentas anuales asbreviadas correspondientes al ejercicio 2020

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 3 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021

Dña. Katie Schoultz

ANEXO IX Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas Sky S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019)

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 8
3. Aplicación del resultado 10
4. Normas de registro y valoración 11
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 16
6. Activos financieros 18
7. Pasivos financieros 19
8. Fondos propios 20
9. Administraciones públicas y situación fiscal 20
10. Ingresos y gastos 22
11. Subvenciones, donaciones y legados 22
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 23
13. Otra información 24
14. Informacion sobre el medio ambiente 24
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 25
16. Hechos posteriores 26

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2020	2019
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		25.639.093,14	25.362.211,89
I.	Inversiones inmobiliarias	5	24.532.923,98	25.006.042,73
II.	Inversiones financieras a largo plazo	6	1.106.169,16	356.169,16
B)	ACTIVO CORRIENTE		609.321,54	1.330.424,08
I.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9.518,48	986.887,05
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	6.366,54	919.023,03
2.	Otros deudores	6	3.151,94	-
3.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.1	-	67.864,02
II.	Periodificaciones a corto plazo		60.420,05	22.202,65
III.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	539.383,01	321.334,38
TOTAL ACTIVO (A + B)			26.248.414,68	26.692.635,97

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2020	2019
A)	PATRIMONIO NETO		787.366,74	196.166,30
A-1)	Fondos propios		787.366,74	196.166,30
I.	Capital	8	3.000,00	3.000,00
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	Resultados de ejercicios anteriores		(306.833,70)	(97.835,00)
III.	Otras aportaciones de socios	8	500.000,00	500.000,00
IV.	Resultado del ejercicio	3	591.200,44	(208.998,70)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		24.836.629,13	23.121.169,16
I.	Deudas a largo plazo	7	356.169,16	356.169,16
1.	Otras deudas a largo plazo		356.169,16	356.169,16
II.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7 y 12.1	24.480.459,97	22.765.000,00
C)	PASIVO CORRIENTE		624.418,81	3.375.300,51
I.	Deudas a corto plazo	7 y 12.1	215.747,71	556.862,47
1.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		215.747,71	556.862,47
II.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		408.671,10	2.818.438,04
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	215.667,51	873.058,12
2.	Acreedores varios	7	79.479,89	1.941.999,93
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	113.523,70	3.379,99
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			26.248.414,68	26.692.635,97

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2020	2019
1.	Importe neto de la cifra de negocios.	10.1	2.251.680,75	443.023,36
2.	Otros ingresos de explotación.	10.1	6.191,67	778,02
3.	Otros gastos de explotación	10.2	(346.076,75)	(105.662,68)
4.	Amortización del inmovilizado	5.1	(462.821,83)	(73.718,53)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.448.973,84	264.420,17
5.	Ingresos financieros	10.3	6.601,94	8.883,00
6.	Gastos financieros	10.3	(864.345,21)	(474.894,87)
7.	Diferencias de cambio		(30,13)	(7.407,00)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(857.773,40)	(473.418,87)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		591.200,44	(208.998,70)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	591.200,44	(208.998,70)

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2020	2019
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	591.200,44	(208.998,70)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	591.200,44	(208.998,70)

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	3.000,00	-	500.000,00	(97.835,00)	405.165,00
B)	SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	-	500.000,00	(97.835,00)	405.165,00
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(208.998,70)	(208.998,70)
II.	Otras variaciones del patrimonio neto		(97.835,00)		97.835,00	-
C)	SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	(97.835,00)	500.000,00	(208.998,70)	196.166,30
D)	SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2020	3.000,00	(97.835,00)	500.000,00	(208.998,70)	196.166,30
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-		-	591.200,44	591.200,44
II.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	(208.998,70)	-	208.998,70	-
E)	SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	3.000,00	(306.833,70)	500.000,00	591.200,44	787.366,74

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Illescas Sky, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad limitada en España, con la denominación de Plataforma Central Iberum Arrendamientos, S.L. por un periodo de tiempo indefinido, el 27 de febrero de 2018, con domicilio social en la Calle García Lorca 56, 45200 Illescas (Toledo). Causó inscripción en el Registro Mercantil de Toledo, en el tomo 1660, folio 79, hoja TO 40352. En fecha 7 de agosto de 2018, el Socio Único de la Sociedad cambió su denominación por la actual. El domicilio social se encuentra en la calle Pinar, 7 5ª planta, 28006 Madrid. Causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 38448, folio 177, hoja M-683937. Su número de identificación fiscal es B45888914.

Su objeto social es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

El 15 de octubre de 2019, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodriguez con el número 4.411 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad.

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodriguez con el número 645 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, el 16 de septiembre de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas con el número 2.539 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba nuevamente el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida García
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Víctor Monreal Jordé
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad es propietaria de una nave logística construida a medida en el terreno "La Veredilla III SUB CO 10", situado en Illescas, Toledo, Castilla la Mancha.

El cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad, a través de su Socio Único P3 Spain a.s., pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.à.r.l. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no forma unidad de decisión, según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas, con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen Socimi

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad dominante cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017 que entró en vigor con fecha 1 de enero de 2018.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de marzo de 2021, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 4).

- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 4).

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.8).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La Sociedad ha clasificado las Inmovilizaciones Materiales que corresponden a inmuebles arrendados a terceros como Inversiones Inmobiliarias, ya que la Sociedad obtiene rentas por dichos arrendamientos.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

2.8 EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 15.097,27 euros (negativo por importe de 2.044.876,43 a 31 de diciembre de 2019).

No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de las empresas del grupo y asociadas.

Considerando el mencionado apoyo, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Asimismo, los Administradores consideran que la Sociedad dispondrá de capacidad suficiente para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y con la clasificación por los que figuran en el balance adjunto.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución del resultado de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue aprobada por el Socio Único el 29 de junio de 2020. La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2019 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2020, son las siguiente (en euros):

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto	**Importe**	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	591.200,44	(208.998,70)
Total	**591.200,44**	**(208.998,70)**

Base de reparto	**Importe**	**Importe**
A reserva legal	600,00	-
A dividendos	472.480,35	-
A resultados negativos de ejercicios anteriores	118.120,09	(208.998,70)
Total	**591.200,44**	**(208.998,70)**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

   Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	30-50
Instalaciones técnicas	12-20

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. En el caso del inmueble (activo esencial) de P3 Illescas Sky, S.L.U. el valor de mercado, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez

años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.

El inmueble se ha valorado considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los ingresos devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 2.251.680,75 euros (443.023,36 euros a 31 de diciembre 2019), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Clasificación:

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

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de

cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

b) Fianzas y depósitos constituidospor la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

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

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

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

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 COSTES REPERCUTIDOS A ARRENDATARIOS

La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2020 este importe ha ascendido a 6.191,67 euros (778,02 euros en 2019), y se presenta aumentando los ingresos por refacturación.

4.10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una nave logística sita en el Polígono "La Veredilla III" de Illescas (Toledo), inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas (Toledo) al tomo 2802, libro 460, folio 163, finca 29.138, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Illescas Dña. María Luisa Lozano Segura el 8 de agosto de 2018 con número de su protocolo 1081. El inmueble fue adquirido por un importe de 4.571.534 euros.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2020	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	4.729.795,24	20.349.966,02	25.079.761,26
Adiciones	-	104.822,08	104.822,08
Bajas	-	(115.119,00)	(115.119,00)
Saldo final	4.729.795,24	20.339.669,10	25.069.464,34
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(73.718,53)	(73.718,53)
Dotaciones / Reversiones	-	(462.821,83)	(462.821,83)
Saldo final	-	(536.540,36)	(536.540,36)
Valor neto	4.729.795,24	19.803.128,74	24.532.923,98

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	4.697.959,28	1.563.247,15	6.261.206,43
Adiciones	31.835,96	18.786.718,87	18.818.554,83
Saldo final	4.729.795,24	20.349.966,02	25.079.761,26
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	-	-
Dotaciones / Reversiones	-	(73.718,53)	(73.718,53)
Saldo final	-	(73.718,53)	(73.718,53)
Valor neto	4.729.795,24	20.276.247,49	25.006.042,73

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad ha solicitado la realización de una valoración de la nave logística a CBRE. Dicha valoración, que se ha basado en las normas internacionales comúnmente aceptadas y muy especialmente en las dictadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors, cabe concluir que, en el caso del inmueble de P3 Illescas Sky, S.L.U. el valor de mercado, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales por los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de los mismos (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

Arrendamientos operativos	Valor nominal	
Cuotas mínimas	2020	2019
Menos de un año	2.216.084,76	2.137.015,20
Entre uno y cinco años	8.864.339,04	10.685.076,00
Más de cinco años	8.408.979,16	7.790.712,01
Total	19.489.402,96	20.612.803,21

La Sociedad, mediante la cesión por parte de URBAN Castilla-La Mancha, S.L. del contrato de arrendamiento suscrito el 25 de julio de 2018, se subrogó en todos los derechos y obligaciones dimanentes de dicho contrato como arrendador. Con fecha 18 de octubre de 2019, la Sociedad firmó una novación del contrato de arrendamiento operativo de la nave que posee, con los arrendatarios Airbus Defence and Space, S.A.U y Airbus Operations, S.L. El arrendamiento tiene una duración inicial de diez años, hasta el 17 de octubre de 2029, pudiendo prorrogarse de forma periódica en un máximo de tres ocasiones por periodos de tres años cada uno. No obstante, los arrendatarios podrán comunicar a la sociedad arrendadora su voluntad de desistir del arrendamiento siempre y cuando se preavise con un año de antelación.

La renta mínima garantizada se actualiza una vez al año, con efectos desde el 1 de enero de cada año, aunque se realizará en el mes siguiente al mes en que se conozca la variación del IPC general correspondiente al ejercicio anterior.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Inversiones financieras	1.106.169,16	356.169,16
Total	1.106.169,16	356.169,16

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2020	2019
Deudores comerciales	9.518,48	919.023,03
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.366,54	919.023,03
Otros deudores	3.151,94	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	539.383,01	321.334,38
Total	548.901,49	1.240.357,41

En la partida "Otros deudores" no se incluye el saldo de 67.864,02 euros que la Sociedad mantenía con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 (Nota 9.1).

El saldo de 356.169,16 euros reflejado en las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 corresponde al importe recibido de los inquilinos de la nave industrial, Airbus Defence and Space, S.A.U y Airbus Operations, S.L., en concepto de fianza exigida, la cual ha sido depositada en la Diputación Provincial de Toledo. Asimismo, con fecha 31 de julio de 2020, la Sociedad ha constituido un depósito a largo plazo en el Banco Santander por importe de 750.000 euros.

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
	2020	2019
Otras deudas	356.169,16	356.169,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	24.480.459,97	22.765.000,00
Total	**24.836.629,13**	**23.121.169,16**

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
	2020	2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	215.747,71	556.862,47
Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	215.667,51	873.058,12
Acreedores varios	79.479,89	1.941.999,93
Total	**510.895,11**	**3.371.920,52**

A 31 de diciembre de 2020, en la partida "Acreedores varios" no se incluye el saldo de 113.523,70 euros (3.379,99 euros a 31 de diciembre de 2019), que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas (Nota 9.1).

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo de fecha 7 de agosto de 2018, suscrito entre la Sociedad y su Socio Único, P3 Spain a.s., mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 27.000.000 euros (Nota 12.1). A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha dispuesto de 24.480.459,97 euros (22.765.000,00 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 215.747,71 euros a cierre del ejercicio 2020 (556.862,47 euros a 31 de diciembre de 2019).

El saldo reflejado en el epígrafe "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" corresponde a los importes a pagar a las empresas del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U. y P3 Group S.à.r.l. en concepto de "asset management fees" y refacturación de diversos gastos por servicios compartidos (tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc.), respectivamente (Nota 12.1).

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Otras deudas	-	356.169,16	**356.169,16**
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	215.747,71	24.480.459,97	**24.696.207,68**
Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	215.667,51	-	**215.667,51**
Acreedores varios	79.479,89	-	**79.479,89**
Total	**510.895,11**	**24.836.629,13**	**25.347.524,24**

8. FONDOS PROPIOS

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

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	3.000,00
Total	3.000	1,00	3.000,00

La Sociedad se constituyó el 28 de febrero de 2018 con un capital social de 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el capital social de la Sociedad asciende a 3.000,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, P3 Spain a.s. posee el 100% de las participaciones, que adquirió el 7 de agosto de 2018, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en las Notas 7 y 12.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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").

8.2 OTRAS APORTACIONES DEL SOCIO

	2020	2019
Otras aportaciones de socios	500,000.00	500,000.00

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020		2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	113.523,70	67.864,02	-
Retenciones practicadas	-	-	-	3.379,99
Total saldos con AAPP	-	113.523,70	67.864,02	3.379,99

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

2020			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			591.200,44
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**591.200,44**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			**-**

2019			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(208.998,70)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(208.998,70)**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

Con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria correspondiente a su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios en los que la sociedad no se encontraba bajo el régimen SOCIMI, según el siguiente detalle:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2018	97.835,00	-	97.835,00
Total	**97.835,00**	-	**97.835,00**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años para los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio 2020 por importe de 2.251.680,75 euros (443.023,36 euros en el ejercicio 2019) corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la Sociedad, situada en la localidad de Illescas (Toledo).

Durante el ejercicio 2020, la sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 6.191,67 euros (778,02 euros en el ejercicio 2019), correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos, según lo acordado en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Sociedad en propiedad.

10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Descripción	2020	2019
Servicios exteriores	**297.920,18**	**101.852,39**
Servicios de profesionales independientes	262.880,14	57.480,48
Servicios bancarios y similares	1.636,34	2.173,39
Primas de seguros	26.367,03	39.961,62
Otros servicios	7.036,67	2.236,90
Otros tributos	**48.156,57**	**3.810,29**
Otros tributos	48.156,57	3.810,29
Total	**346.076,75**	**105.662,68**

10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros devengados al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 ascienden a 864.345,21 euros y 474.894,87 euros, respectivamente, y corresponden a los intereses devengados por el préstamo concedido por el Socio Único de la Sociedad (Notas 7 y 12.1).

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene registrado un importe por ingresos financieros de 6.601,94 euros (8.883,00 a 31 de diciembre de 2019).

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante los ejercicios 2020 y 2019.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo (Nota 7)	(24.480.459,97)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Sociedad Vinculada	Management fees (Nota 7)	(206.592,92)
P3 Group S.à.r.l.	Sociedad Dominante	Refacturación gastos (Nota 7)	(9.074,59)
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses (Nota 7)	(215.747,71)
Total			(24.911.875,19)

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo (Nota 7)	(22.765.000,00)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Sociedad Vinculada	Development fees (Nota 7)	(873.058,12)
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses (Nota 7)	(556.862,47)
Total			(24.194.920,59)

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo de fecha 7 de agosto de 2018, suscrito entre la Sociedad y su Socio Único P3 Spain a.s. por un importe máximo disponible de 27.000.000,00 euros (Nota 7). La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 7 de agosto de 2028, siendo el tipo de interés aplicable el 3,50% por año.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha dispuesto de 24.480.459,97 euros (22.765.000,00 euros a 31 de diciembre de 2019), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 215.747,71 euros a cierre del ejercicio 2020 (556.862,47 euros a 31 de diciembre de 2019).

El saldo reflejado en el epígrafe "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" corresponde a los importes a pagar a las empresas del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U. y P3 Group S.à.r.l. en concepto de "asset management fees" y refacturación de diversos gastos por servicios compartidos (tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc.), respectivamente (Nota 7).

12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010, que aprueba la Ley de Sociedades de Capital, y los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2020:

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	2	1

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el presente ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los Administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisiones para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2020
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
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	8 agosto 2018
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Nave industrial situada en el Polígono "La Veredilla III"; Illescas, Toledo.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

16. HECHOS POSTERIORES

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio 2020.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

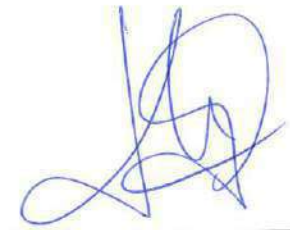
Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2020

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 1 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021



D. Francisco Javier Mérida

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2020 (Expresada en euros)

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 2 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021

D. Otis Lee Spencer

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2020 (Expresada en euros)

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:

Con fecha 30 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 3 de 3

Madrid, a 30 de marzo de 2021

Dña. Katie Schoultz

ANEXO X Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (con cifras comparativas al 2018)

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 7
3. Aplicación del resultado 9
4. Normas de registro y valoración 11
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 17
6. Activos financieros 18
7. Pasivos financieros 19
8. Fondos propios 20
9. Administraciones públicas y situación fiscal 21
10. Ingresos y gastos 22
11. Subvenciones, donaciones y legados 23
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 23
13. Otra información 25
14. Informacion sobre el medio ambiente 25
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 26
16. Hechos posteriores 27

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**90.782.256,03**	**85.986.464,15**
I.	**Inversiones inmobiliarias**	**5.3**	**88.249.576,38**	**84.952.138,99**
II.	**Inversiones financieras a largo plazo**	**6**	**2.542.679,65**	**1.034.325,16**
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**3.594.811,64**	**5.874.263,28**
I.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**		**(241.256,50)**	**(29.952,13)**
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		(243.780,03)	(87.625,14)
a)	*Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo*	*6*	*(243.780,03)*	*(87.625,14)*
2.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.1	2.523,53	57.673,01
II.	**Inversiones financieras a corto plazo**	**6**	**-**	**4.474.735,07**
III.	**Periodificaciones a corto plazo**		**131.016,57**	**285.364,55**
IV.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	**6**	**3.695.051,57**	**1.144.115,79**
TOTAL ACTIVO (A + B)			**94.377.067,68**	**91.860.727,43**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**(1.764.317,84)**	**(1.833.603,19)**
A-1)	**Fondos propios**		**(1.764.317,84)**	**(1.833.603,19)**
I.	**Capital**	**8.1**	**3.000,00**	**3.000,00**
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	**Resultados de ejercicios anteriores**	**8.4**	**(2.004.489,28)**	**(389.809,34)**
III.	**Resultado del ejercicio**	**3**	**237.171,44**	**(1.446.793,85)**
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**87.530.428,62**	**85.680.428,62**
I.	**Deudas a largo plazo**	**7**	**1.034.325,16**	**1.034.325,16**
1.	Otras deudas a largo plazo		1.034.325,16	1.034.325,16
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**7 y 12.1**	**86.496.103,46**	**84.646.103,46**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**8.610.956,90**	**8.013.902,00**
I.	**Deudas a corto plazo**	**7**	**-**	**4.476.595,37**
1.	Otras deudas a corto plazo		-	4.476.595,37
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**7 y 12.1**	**5.290.131,81**	**2.284.736,71**
III.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**1.806.731,84**	**1.252.569,92**
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	47.062,50	18.350,62
2.	Acreedores varios	7	1.453.828,13	1.221.676,40
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	305.841,21	12.542,90
IV.	**Periodificaciones a corto plazo**		**1.514.093,25**	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**94.377.067,68**	**91.860.727,43**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2019	2018
1.	Importe neto de la cifra de negocios	10.1	5.565.693,44	1.925.628,03
2.	Otros ingresos de explotación		258.845,12	60.748,52
3.	Otros gastos de explotación	10.3	(1.006.844,71)	(995.797,85)
4.	Amortización del inmovilizado	5	(1.574.629,71)	(383.689,44)
5.	Otros resultados		-	4,07
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.243.064,14	606.893,53
6.	Gastos financieros	10.4	(3.005.395,10)	(2.046.453,88)
7.	Diferencias de cambio		(497,60)	(7.233,50)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(3.005.892,70)	(2.053.687,38)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		237.171,44	(1.446.793,85)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO		237.171,44	(1.446.793,85)

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2019	2018
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	237.171,44	(1.446.793,85)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	237.171,44	(1.446.793,85)

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017**	**3.000,00**	-	**(389.809,34)**	**(386.809,34)**
B)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	-	**(389.809,34)**	**(386.809,34)**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.446.793,85)	(1.446.793,85)
II.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	(389.809,34)	389.809,34	-
C)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	**(389.809,34)**	**(1.446.793,85)**	**(1.833.603,19)**
D)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019**	**3.000,00**	**(389.809,34)**	**(1.446.793,85)**	**(1.833.603,19)**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	(167.886,09)	237.171,44	69.285,35
II.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	(1.446.793,85)	1.446.793,85	-
E)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**3.000,00**	**(2.004.489,28)**	**237.171,44**	**(1.764.317,84)**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Illescas Park, S.L.U. (en adelante, la "*Sociedad*") se constituyó como sociedad limitada en España, por un periodo de tiempo indefinido con el nombre de Cowansville Spain, S.L., el 3 de abril de 2017. El domicilio social en la calle Pinar, 7 5ª planta, 28006 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 35726, folio 160, hoja M-642004. Su número de identificación fiscal es B87802492.

Su objeto social es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en 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 establecod para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisistos de inversión a que se refiere el ar´ticulo 3 de la Ley de SOCIMIs.

La tenencia de acciones o particiapaciones de Instituciones de Inversion Colectiva Inmobiliaria regualadas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

La Sociedad es propietaria de una serie de parcelas situadas en el Polígono Industrial "La Veredilla III", situado en Illescas (Toledo). Tiene el propósito de construir en ellas una nave para su arrendamiento.

El 15 de octubre de 2019, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 4.402 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don David Marquina
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad, a través de su socio único P3 Spain a.s., pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.A.R.L. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2019, P3 Illescas Park, S.L.U., no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen de Socimi

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad dominante no cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017 que ha entrado en vigor con fecha 1 de enero de 2018 estando dentro del plazo de dos años para cumplir con todos los requisitos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 24 de abril de 2020, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración han formulado estas cuentas anuales 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 4).

- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 4).

- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo del balance de situación adjunto.

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento (Notas 2.5 y 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

2.6 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2019, como consecuencia de las pérdidas acumuladas en el presente ejercicio, el patrimonio neto de la Sociedad es negativo encontrándose incursa en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.

Por todo ello, a efectos de restablecer el equilibrio patrimonio de la Sociedad, el Consejo de Administración ha puesto en conocimiento del Socio Único dicha situación instándole a que tome alguna medida urgente que restablezca el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 5.026.145,26 euros (2.139.638,72 euros al 31 de diciembre de 2018), debido principalmente a la financiación concedida por parte del socio único.

Los estados financieros han sido preparados en aplicación del principio de empresa en funcionamiento por el soporte financiero de forma continuada facilitada por parte del socio único durante los próximos 12 meses.

2.7 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.8 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La Sociedad ha clasificado las Inmovilizaciones Materiales que corresponden a inmuebles arrendados a terceros como Inversiones Inmobiliarias, ya que la Sociedad obtiene rentas por dichos arrendamientos.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

2.9 CORRECCIÓN DE ERRORES

La Sociedad durante el ejercicio 2019 ha imputado al patrimonio neto 167.886,09 euros negativos, procedentes de provisiones de Inversiones en Construcciones en curso en ejercicios anteriores, que finalmente no se han materializado.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 2019, fue aprobada por el Socio Único el 27 de marzo de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2018 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2019, son las siguiente (en euros):

Base de reparto	31/12/2019 Importe	31/12/2018 Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	237.171,44	(1.446.793,85)
Total	**237.171,44**	**(1.446.793,85)**

Apliación del resultado	Importe	Importe
Reserva legal	600,00	-
A dividendos	189.257,15	-
Compensación resultados negativos de ejercicios anteriores	47.314,29	(1.446.793,85)
Total	**237.171,44**	**(1.446.793,85)**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimientode dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

   Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcanceel 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el

límite del 20% de capital social, no es distribuible a los partícipes. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. En el caso de las parcelas, el valor de mercado, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 ARRENDAMIENTOS

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

arrendamientos operativos. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance abreviado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y medios equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método

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

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

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

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

Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto

en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 COSTES REPERCUTIDOS A ARRENDATARIOS

La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en el ejercicio 2019 ha ascendido a 258.845,12euros (60.748,52 euros a 31 de diciembre de 2018),y se presenta aumentando los ingresos por refacturación minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una serie de parcelas localizadas en el Polígono Industrial "La Veredilla III", sito en Illescas (Toledo), e inscrito en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, finca registral número 30.136, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid el 28 de septiembre de 2017 con número de su protocolo 3.644. El inmueble fue adquirido por un importe de 18.329.452,00 euros. Adicionalmente, la Sociedad capitalizó gastos soportados en la compra, por importe de 358.141,72 euros.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	18.687.593,72	66.648.234,71	85.335.828,43
Adiciones	-	4.872.067,10	4.872.067,10
Saldo final	18.687.593,72	71.520.301,81	90.207.895,53
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(383.689,44)	(383.689,44)
Dotaciones / Reversiones	-	(1.574.629,71)	(1.574.629,71)
Saldo final	-	(1.958.319,15)	(1.958.319,15)
Valor neto	**18.687.593,72**	**69.561.982,66**	**88.249.576,38**

2018	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	18.687.593,72	-	18.687.593,72
Adiciones	-	66.648.234,71	66.648.234,71
Saldo final	18.687.593,72	66.648.234,71	85.335.828,43
Amortización acumulada			
Dotaciones / Reversiones	-	(383.689,44)	(383.689,44)
Saldo final	-	(383.689,44)	(383.689,44)
Valor neto	**18.687.593,72**	**66.264.545,27**	**84.952.138,99**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales de los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de contrato (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

	2019	2018
Hasta un año	5.641.371,00	5.641.371,00
Entre uno y cinco años	28.206.855,00	28.206.855,00
Mas de cinco años	48.757.563,64	54.398.934,64
Total	**82.605.789,64**	**88.247.160,64**

La Sociedad tiene firmado un contrato de arrendamiento operativo de la nave que posee, con el arrendatario Amazon Spain Fullfilment, S.L.U.. El arrendamiento que entró en vigor el 13 de noviembre de 2017, tiene una duración de dieciseis años, no obstante transcurridos los once primeros años, la arrendataria podrá comunicar a la sociedad arrendadora su voluntad de desistir del arrendamiento sin tener la arrendadora derecho a indemnización alguna siempre y cuando se preavise con un año de antelación.

El importe de la renta inicial a pagar era de 5.641.371,00 euros por año, esto es la cantidad de 5.641.371,00 euros, más el IVA o el impuesto que corresponda al tipo legal vigente en cada momento. Dicha renta Mínima Garantizada se actualiza el 1 de octubre de cada año natural ajustandose en la misma proporción en que se haya incrementado en el periodo de doce meses inmediatamente anterior el Índice General de Precio al Consumo

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	2.542.679,65	1.034.325,16
Total	**2.542.679,65**	**1.034.325,16**

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	2019	2018
Inversiones financieras a corto plazo	-	4.474.735,07
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	*(243.780,03)*	*(87.625,14)*
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	3.695.051,57	1.144.115,79
Total	**3.461.271,54**	**5.531.226,72**

Las partidas negativas incluidas en "clientes por ventas y prestaciones de servicios" corresponden al exceso de refacturaciones de gastos, pendientes de liquidar con el inquilino durante el ejercicio 2020.

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
	2019	2018
Otras deudas a largo plazo	1.034.325,16	1.034.325,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	86.496.103,46	84.646.103,46
Total	**87.530.428,62**	**85.680.428,62**

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
	2019	2018
Otras deudas a corto plazo	-	4.476.595,37
Deudas con emp grupo y asociadas (Nota 12.1)	5.290.131,81	2.284.736,71
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	47.062,50	18.350,62
Acreedores varios	1.453.828,13	1.221.676,40
Total	**6.791.022,44**	**8.001.359,10**

En la partida "Acreedores varios" no se incluye el importe por 305.841,21 euros (12.542,90 euros a 31 de diciembre de 2018) (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 corresponde al préstamo de fecha 26 de junio de 2017 que mantene la Sociedad mediante el cual el Socio Único ponía a su disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 120.000.000 de euros (Nota 12). La cantidad total adeudada al Socio Único ascendía 86.496.103,46 euros de principal y 5.290.131,81 de intereses a 31 de diciembre de 2019. La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 26 de junio de 2027, siendo el tipo de interés aplicable de 3,50% por año.

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	2 años	Más de 5 años	Total
Otras deudas a largo plazo	-	1.034.325,16	-	1.034.325,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas	5.290.131,81	-	86.496.103,46	91.786.235,27
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	47.062,50	-	-	-
Acreedores varios	1.453.828,13	-	-	1.453.828,13
Total	**6.791.022,44**	**1.034.325,16**	**86.496.103,46**	**94.321.451,06**

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto:

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	3.000,00
Total	**3.000**	**1,00**	**3.000,00**

Al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, P3 Spain A.S., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en la Nota 12.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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"):

8.2 EQUILIBRIO PATRIMONIAL

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de dicho artículo de la Ley de Sociedades de capital es el que se desglosa a continuación:

	2019	2018
Fondos Propios	(1.764.317,84)	(1.833.603,19)
Patrimonio contable (artículo 363 de la LSC).	**(1.764.317,84)**	**(1.833.603,19)**

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas, el socio único tendrá que tomar las medidas oportunas para dar conformidad a lo establecido en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

8.3 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha reconocido, como resultados negativos de ejercicios anteriores, provisiones realizadas por la activación de construcciones en curso, que finalmente no se han materializado, por importe de 167.886,09 euros.

	2019	2018
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.004.489,28)	(389.809,34)

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019		2018	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	305.808,28	57.673,01	-
Retenciones practicadas	2.523,53	32,93	-	12.542,90
Total saldos con las Administ Públicas	**2.523,53**	**305.841,21**	**57.673,01**	**12.542,90**

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2018 es la siguiente:

2019			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			237.171,44
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias temporarias	1.560.086,95	-	1.560.086,95
Base imponible (resultado fiscal)			**1.797.258,39**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-

2018			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.446.793,85)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	1.046.453,88	-	1.046.453,88
Base imponible (resultado fiscal)			**(400.339,97)**
Tipo impositivo:			25,00%
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

Con fecha 30 de septiembre de 2019 y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios en los que la sociedad no se encontraba bajo el régimen SOCIMI, según el siguiente detalle:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2017	389.809,34	-	389.809,34
2018	400.339,97	-	400.339,97
Total	**790.149,31**	**-**	**790.149,31**

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio por importe de 5.565.693,44 euros (1.925.628,03 euros en 2018) corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la Sociedad dedicada al almacenamiento y situada en la localidad de Abrera.

Durante el ejercicio 2019, la sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 258.845,12 euros (60.748,52 euros a 31 de diciembre de 2018), correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos, acordados en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Soicedad en propiedad.

10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Servicios exteriores	**872.295,73**	**963.328,59**
Servicios de profesionales independientes	686.231,93	786.969,51
Primas de seguros	183.446,09	148.213,02
Servicios bancarios y similares	1.076,64	1.222,79
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	23.209,37
Otros servicios	1.541,07	3.713,90
Tributos	**134.548,98**	**32.469,06**
Otros tributos	134.548,98	32.469,06
Total	**1.006.844,71**	**995.797,65**

10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por importe de 3.005.395,10 euros (2.046.453,38 euros en 2018) corresponde a los intereses devengados por el préstamo concedido por el Socio Único de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019.

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante el ejercicio 2019 y 2018.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El 26 de junio de 2017, la Sociedad y P3 Czech HoldCo s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) firmaron contrato de préstamo (*"Inter-company Loan Agreement"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 120.000.000,00 euros con un tipo de interés del 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por la Sociedad es de 86.496.103,46 euros (84.646.103,46 euros a 31 de diciembre de 2018), generando hasta la fecha unos intereses de 5.290.131,81 euros(2.284.736,71 euros a 31 de diciembre de 2018).

Para todas las transacciones mencionadas, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que dichas transacciones se han producido a precios de mercado.

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain AS	Empresa dominante	Principal préstamo (Nota 7)	(86.496.103,46)
P3 Spain AS	Empresa dominante	Intereses préstamo (Nota 7)	(5.290.131,81)
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa del grupo	Management fees (Nota 7)	(47.062,50)
Total			(91.833.297,77)

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain AS	Empresa dominante	Principal préstamo	(84.646.103,46)
P3 Spain AS	Empresa dominante	Intereses préstamo	(2.284.736,71)
P3 Group Sarl	Empresa del grupo	Servicios refacturados	(18.350,62)
Total			(86.949.190,79)

Adicionalmente durante el año 2019, se han producido trasanciones en concepto de facturas recibidas por Management Fee con la entidad de grupo P3 Logistic Parks s.r.o por un total de 598.777,22 Euros (598.777,22 euros a 31 de diciembre de 2018).Por este concepto queda pendiente de pago 47.062,50 Euros a cierre de 2019.

12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2019.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social:

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2019
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
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	28 de septiembre de 2017
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	La Veredilla III, Illescas, Toledo.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

16. HECHOS POSTERIORES

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 648 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio.

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Para hacer frente a esta situación, el Gobierno español ha establecido el estado de alarma, a través de la publicación del Real Decreto 463/2020. Adicionalmente, tanto el Gobierno español como las autoridades europeas e internacionales, han tomado medidas y están evaluando medidas adicionales de estímulo económico con el objetivo de mitigar los impactos sociales y económicos de esta crisis.

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la entidad sigue realizando su actividad con normalidad, dentro del escenario de excepcionalidad en que nos encontramos a esta fecha.

Esta situación impactará en el entorno económico nacional e internacional, hechos que podrían tener a su vez, un impacto sobre la actividad de la Entidad. Si bien a la fecha de formulación de las cuentas anuales, es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá esta situación sobre la actividad de la entidad. La misma, considera que nos encontramos ante una situación coyuntural, que no comprometerá la continuidad de la actividad, y mantiene una solvencia y liquidez suficientes para afrontar este escenario.

P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2019

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Con fecha 24 de abril de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 24 de abril de 2020

D. Francisco Javier Mérida

D. Otis Lee Spencer

Dña. Katie Schoultz

ANEXO XI Cuentas Anuales abreviadas de P3 Abrera Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (con cifras comparativas al 2018)

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 7
3. Aplicación del resultado 9
4. Normas de registro y valoración 10
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 17
6. Activos financieros 18
7. Pasivos financieros 19
8. Fondos propios 20
9. Administraciones públicas y situación fiscal 21
10. Ingresos y gastos 22
11. Subvenciones, donaciones y legados 23
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 23
13. Otra información 25
14. Informacion sobre el medio ambiente 25
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 26
16. Hechos posteriores 27

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**7.877.738,79**	**7.988.245,11**
I.	**Inversiones inmobiliarias**	5	7.744.168,37	7.854.674,69
II.	**Inversiones financieras a largo plazo**	6	133.570,42	133.570,42
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**599.998,96**	**258.072,98**
III.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**		184.010,05	117.032,87
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		143.252,27	117.032,87
a)	*Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo*	6	*143.252,27*	*117.032,87*
1.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.1	40.757,78	-
IV.	**Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo.**	6	48.602,95	-
V.	**Periodificaciones a corto plazo**		8.321,08	7.672,23
VI.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	6	359.062,88	133.367,88
TOTAL ACTIVO (A + B)			**8.477.735,75**	**8.246.318,09**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**2.589.892,42**	**2.239.414,29**
A-1)	**Fondos propios**		2.589.892,42	2.239.414,29
I.	**Capital**	8.1	3.000,00	3.000,00
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	**Reservas**	8.2	532.934,97	273.947,80
III.	**Otras aportaciones de socios**	8.3	1.703.479,32	1.703.479,32
IV.	**Resultado del ejercicio**	3	350.478,13	258.987,17
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**5.644.454,97**	**5.826.356,90**
I.	**Deudas a largo plazo**	7	133.570,42	133.570,42
1.	Otras deudas a largo plazo		133.570,42	133.570,42
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	7, 12	5.510.884,55	5.692.786,48
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**243.388,36**	**180.546,90**
I.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	7, 12	54.014,66	56.298,16
II.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		189.373,70	124.248,74
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	4.333,33	12.280,33
2.	Acreedores varios	7	19.467,49	10.591,46
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	38.279,54	101.376,95
4.	Anticipos de clientes	7	127.293,34	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**8.477.735,75**	**8.246.318,09**

Las notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2019	2018
1.	Importe neto de la cifra de negocios	10.1	791.534,04	781.917,00
2.	Otros ingresos de explotación		45.724,92	46.008,64
3.	Otros gastos de explotación	10.3	(160.457,02)	(144.972,85)
4.	Amortización del inmovilizado	5	(110.506,32)	(110.506,32)
5.	Otros resultados		-	(660,00)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		566.295,62	571.786,47
6.	Gastos financieros	10.4	(215.814,57)	(226.265,84)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(215.814,57)	(226.265,84)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		350.481,05	345.520,63
7.	Impuestos sobre beneficios	9.2	(2,92)	(86.533,46)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	350.478,13	258.987,17

Las notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2019	2018
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	350.478,13	258.987,17
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3	350.478,13	258.987,17

Las notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017**	**3.000,00**	**176.149,36**	**(49.146,05)**	**1.703.479,32**	**146.944,49**	**1.980.427,12**
B)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	**176.149,36**	**(49.146,05)**	**1.703.479,32**	**146.944,49**	**1.980.427,12**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	258.987,17	258.987,17
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	97.798,44	49.146,05	-	(146.944,49)	-
C)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	**273.947,80**	**-**	**1.703.479,32**	**258.987,17**	**2.239.414,29**
D)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019**	**3.000,00**	**273.947,80**	**-**	**1.703.479,32**	**258.987,17**	**2.239.414,29**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	350.478,13	350.478,13
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	258.987,17	-	-	(258.987,17)	-
E)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**3.000,00**	**532.934,97**	**-**	**1.703.479,32**	**350.478,13**	**2.589.892,42**

Las notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Abrera Park, S.L.U. (en adelante, la *"Sociedad"*) se constituyó como sociedad limitada en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de septiembre de 2014, con la denominación de Badesi Investment, S.L. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32.557, folio 67, hoja M-585975. Su número de identificación fiscal es B-87091419 y está domiciliada en la calle Pinar 7, 5ª planta, 28006 Madrid.

Su objeto social es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificación en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.

La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

El 15 de octubre de 2019, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 4.396 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don David Marquina
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad, a través de su socio único P3 Spain A.S., pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.A.R.L. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2019, P3 ABRERA PARK, S.L.U. no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen de Socimi

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad dominante no cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017 que ha entrado en vigor con fecha 1 de enero de 2018 estando dentro del plazo de dos años para cumplir con todos los requisitos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 24 de abril de 2020, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos.

- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 4).

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La Sociedad ha clasificado las Inmovilizaciones Materiales que corresponden a inmuebles arrendados a terceros como Inversiones Inmobiliarias, ya que la Sociedad obtiene rentas por dichos arrendamientos.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 2019, fue aprobada por el Socio Único el 27 de marzo de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2018 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2019, son las siguiente (en euros):

	31/12/2019	31/12/2018
Base de reparto	**Importe**	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	350.478,13	258.987,17
Total	**350.478,13**	**258.987,17**
Aplicación del resultado	**Importe**	**Importe**
A reservas voluntarias	70.095,63	258.987,17
A dividendos	280.382,50	-
Total	**350.478,13**	**258.987,17**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. En el caso de la Nave Industrial el valor de mercado, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.

El inmueble se ha valorado considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables, claves de dicho método, son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los ingresos devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2019 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 791.534,04 (781.917,00 euros a 31 de diciembre de 2018), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance abreviado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones

valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y medios equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método

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

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

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

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

Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de

los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 COSTES REPERCUTIDOS A ARRENDATARIOS

La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos se debe al Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como a los gastos del administrador de la propiedad. En el ejercicio 2019 ha ascendido a 45.724,92 euros (46.008,64 euros en el ejercicio 2018), y se presenta aumentando los ingresos por re facturación.

4.10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una nave que se encuentra arrendada para la obtención de rentas, sita en Av. De Energía 17, 08630 Abrera, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Martorell número 3, finca registral número 8145, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Barcelona Don Enrique Beltran Ruiz el 31 de diciembre de 2014 con número de su protocolo 1.675. El inmueble fue adquirido por un importe de 8.150.000,00 millones de euros.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Saldo final	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(442.025,31)	(442.025,31)
Dotaciones / Reversiones	-	(110.506,32)	(110.506,32)
Saldo final	-	(552.531,63)	(552.531,63)
Valor neto	**2.771.381,40**	**4.972.786,97**	**7.744.168,37**

2018	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Saldo final	2.771.381,40	5.525.318,60	8.296.700,00
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(331.518,99)	(331.518,99)
Dotaciones / Reversiones	-	(110.506,32)	(110.506,32)
Saldo final	-	(442.025,31)	(442.025,31)
Valor neto	**2.771.381,40**	**5.083.293,29**	**7.854.674,69**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales de los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de contrato (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

	Miles de Euros	
Arrendamientos operativos	Valor nominal	
Cuotas mínimas	2019	2018
Menos de un año	811.039,56	801.422,52
Entre uno y cinco años	3.244.158,24	3.205.690,08
Más de cinco años	-	801.422,52
Total	4.055.197,80	4.808.535,12

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	133.570,42	133.570,42
Total	133.570,42	133.570,42

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2019	2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	143.252,27	117.032,87
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	48.602,95	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	359.062,88	133.367,88
Total	550.918,10	250.400,75

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 por importe de 133.570,42 euros, corresponde al importe recibido del inquilino de la nave industrial, Logística Operativa Guiral, S. L., en concepto de fianza exigida, la cual ha sido depositada en el Instituto Catalán del Suelo.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene un importe de 48.602,95 euros a cobrar en cuenta corriente con empresas del grupo con P3 Bilbao Park S.L.U.

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
	2019	2018
Otras deudas a largo plazo	*133.570,42*	*133.570,42*
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	5.510.884,55	5.692.786,48
Total	**5.644.454,97**	**5.826.356,90**

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
	2019	2018
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	54.014,66	56.298,16
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	4.333,33	12.280,33
Acreedores varios	19.467,49	10.591,46
Anticipos de clientes	127.293,34	-
Total	**205.108,82**	**79.169,95**

A 31 de diciembre de 2019, en la partida "Acreedores varios" no se incluye el importe por 38.279,54 euros (101.376,95 euros a 31 de diciembre de 2018) (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 correspondía a un contrato de préstamo de fecha 22 de diciembre de 2016 que mantiene la Sociedad con su Socio Único mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 20.000.000 de euros (Nota 12.1). A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha dispuesto de 5.510.884,55 euros. (5.692.786,48 euros a 31 de diciembre 2018), así como unos intereses acumulados pendientes de pago de 54.014,66 Euros a cierre 2019 (56.298,16 Euros a 31 de diciembre de 2018).

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Otras deudas a largo plazo	-	*133.570,42*	*133.570,42*
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	54.014,66	5.510.884,55	5.564.899,21
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	*4.333,33*	-	*4.333,33*
Acreedores varios	*19.467,49*	-	
Anticipos de clientes	*127.293,34*	-	*127.293,34*
Total	205.108,82	5.644.454,97	5.849.563,79

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto:

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000,00	1,00	3.000,00
Total	3.000,00	1,00	3.000,00

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, P3 Spain A.S., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en la Nota 12.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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").

8.2 RESERVAS

La composición y el movimiento de las reservas se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.

La composición y el movimiento de las reservas se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.

- *Reserva legal:* La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

  A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal asciende a 600,00 euros (600,00 euros en 2018). Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, esta reserva se encuentra completamente constituida.

- *Reservas voluntarias:* A 31 de diciembre 2019 la Sociedad presenta reservas voluntarias que ascienden a 532.334,97 euros (273.347,80 euros en 2018), debido al reparto del resultado del ejercicio 2018. Las mismas son totalmente disponibles.

8.3 OTRAS APORTACIONES DEL SOCIO

	2019	2018
Otras aportaciones de socios	1.703.479,32	1.703.479,32

En fecha 6 de mayo de 2015, el Socio Único de la Sociedad acordó realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por un importe total de 1.703.479,32 euros consistente en la cesión de una cuenta a cobrar, documentada mediante acta del Socio Único.

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	2019		2018	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	37.437,59	-	40.761,36
Retenciones practicadas	-	841,95	-	108,49
Impuesto corriente	-	-	-	60.507,10
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	40.757,78	-	-	-
Total saldos con las Administraciones Públicas	**40.757,78**	**38.279,54**	**-**	**101.376,95**

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

2019			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			350.478,13
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	2,92	-	2,92
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			350.481,05
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			(40.757,78)
Líquido a pagar/ (a devolver)			(40.757,78)

2018			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			258.987,17
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	86.533,46	-	86.533,46
Diferencias permanentes	671,70	-	671,70
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			346.192,33
Tipo impositivo:			25,00%
Cuota íntegra			86.548,08
Retenciones y pagos a cuenta:			(60.510,02)
Líquido a pagar/ (a devolver)			26.038,06

Con fecha 30 de septiembre de 2019 y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad no dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas.

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio por importe de 791.534,04 euros (781.917,00 euros en 2018) corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la Sociedad dedicada al almacenamiento y situada en la localidad de Abrera.

Durante el ejercicio 2019, la sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 45.724,92 euros (46.008,64 euros a 31 de diciembre de 2018), correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos, acordados en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Soicedad en propiedad.

10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Servicios exteriores	**122.842,54**	**107.358,35**
Servicios de profesionales independientes	108.681,09	95.832,29
Primas de seguros	10.499,42	10.256,12
Servicios bancarios y similares	2.668,23	169,94
Otros servicios	993,80	1.100,00
Tributos	**37.614,48**	**37.614,50**
Otros tributos	37.614,48	37.614,50
Total	**160.457,02**	**144.972,85**

10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por importe de 215.814,57 euros (226.265,84 euros) se corresponden a los intereses devengados por un préstamo concedido por el Socio Único P3 CZECH HOLDC S.R.O. (nota 12.1)

La Sociedad no ha registrado ingresos financieros durante los ejercicios 2019 y 2018.

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante el ejercicio 2019. Tampoco existió ninguna partida de este tipo en el ejercicio 2018.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 corresponde a un contrato de préstamo de fecha 22 de diciembre de 2016, suscrito entre la Sociedad y el Socio Único P3 CZECH HOLDCO S.R.O. por un importe máximo disponible de 20.000.000,00 euros. La cantidad total adeudada al Socio Único ascendía a a 5.510.884,55 euros euros a 31 de diciembre de 2019 (5.692.786,48 euros a 31 de diciembre de 2018). La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 22 de diciembre de 2026, siendo el tipo de interés aplicable de 3,80% por año.

Con fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha realizado una devolución de parte de dicho préstamo por importe de 181.901,93 EUR de principal y 218.098,07 EUR de intereses.

Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene un derecho de cobro por importe de 48.602,95 euros sobre la sociedad del grupo P3 Bilbao Park, S.L.U., por el pago de una factura al proveedor (Cliatec) con fecha 27 de diciembre de 2019)

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 CZECH HOLDCO	Empresa Dominante	Préstamo (Nota 7)	(5.510.884,55)
P3 CZECH HOLDCO	Empresa Dominante	Intereses (Nota 7)	(54.014,66)
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa Grupo	Management fees (Nota 7)	(4.333,33)
P3 BILBAO PARK S.L.	Empresa Grupo	Cuenta intercompañía (Nota 6.1)	48.602,95
Total			**(5.520.629,59)**

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 CZECH HOLDCO	Empresa Dominante	Préstamo (nota 7)	(5.692.786,48)
P3 CZECH HOLDCO	Empresa Dominante	Intereses (nota 7)	(56.298,16)
P3 GROUP SARL	Empresa Grupo	Servicios compartidos	(7.947,00)
POINTPARK PROPERTIES SRO	Empresa Grupo	Servicios compartidos	(4.333,33)
Total			**(5.761.364,97)**

Adicionalmente durante el año 2019, se han producido transacciones en concepto de facturas recibidas por Management Fee con la entidad de grupo P3 Logistic Parks s.r.o por un total de 51.999,96 Euros (51.999,96 euros a 31 de diciembre de 2018), quedando un importe de 4.333,33 euros pendiente de pago 4.333,33 Euros a 31 de diciembre de 2019 (4.333,33 euros a 31 de diciembre de 2018).

12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2019.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el

capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2019
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.	532.934,97
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	258.987,17 - -
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
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	31 de diciembre de 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Nave industrial situada en Av. de la Energía, 17; 08630, Abrera.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

16. HECHOS POSTERIORES

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 624 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio.

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Para hacer frente a esta situación, el Gobierno español ha establecido el estado de alarma, a través de la publicación del Real Decreto 463/2020. Adicionalmente, tanto el Gobierno español como las autoridades europeas e internacionales, han tomado medidas y están evaluando medidas adicionales de estímulo económico con el objetivo de mitigar los impactos sociales y económicos de esta crisis.

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la entidad sigue realizando su actividad con normalidad, dentro del escenario de excepcionalidad en que nos encontramos a esta fecha.

Esta situación impactará en el entorno económico nacional e internacional, hechos que podrían tener a su vez, un impacto sobre la actividad de la Entidad. Si bien a la fecha de formulación de las cuentas anuales, es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá esta situación sobre la actividad de la entidad. La misma, considera que nos encontramos ante una situación coyuntural, que no comprometerá la continuidad de la actividad, y mantiene una solvencia y liquidez suficientes para afrontar este escenario.

P3 ABRERA PARK, S.L.U.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2019

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Con fecha 24 de abril de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 24 de abril de 2020



D. Francisco Javier Mérida



D. Otis Lee Spencer



Dña. Katie Schoultz

ANEXO XII Cuentas Anuales abreviadas de P3 Algemesí Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019 (con cifras comparativas al 2018)

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 7
3. Aplicación del resultado 9
4. Normas de registro y valoración 10
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 17
6. Activos financieros 18
7. PASIVOS FINANCIEROS 19
8. Fondos propios 20
9. Administraciones públicas y situación fiscal 20
10. Ingresos y gastos 22
11. Subvenciones, donaciones y legados 22
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 23
13. Otra información 24
14. Informacion sobre el medio ambiente 25
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 26
16. Hechos posteriores 27

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**11.668.022,75**	**9.409.575,41**
III.	**Inversiones inmobiliarias**	5	11.522.558,37	9.345.825,41
V.	**Inversiones financieras a largo plazo**	6	**145.464,38**	**63.750,00**
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**1.629.667,89**	**1.574.864,88**
III.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**		**1.162.619,63**	**484.229,70**
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	8.174,77
b)	*Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo*		-	*8.174,77*
2.	Otros deudores	6	327,12	1.612,32
3.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.1	1.162.292,51	474.442,61
VI.	**Periodificaciones a corto plazo**		**3.555,79**	**2.909,15**
VII.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	6	**463.492,47**	**1.087.726,03**
TOTAL ACTIVO (A + B)			**13.297.690,64**	**10.984.440,29**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**25.042,68**	**(6.879,89)**
A-1)	**Fondos propios**	8.3	25.042,68	(6.879,89)
I.	**Capital**	8.1	3.000,00	**3.000,00**
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
III.	**Reservas**	8.2	(522,42)	**(522,42)**
V.	**Resultados de ejercicios anteriores**		(9.357,47)	**(6.463,01)**
VII.	**Resultado del ejercicio**	3	31.922,57	(2.894,46)
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**12.570.464,38**	**9.118.750,00**
II.	**Deudas a largo plazo**	7	145.464,38	**63.750,00**
1.	Otras deudas a largo plazo		145.464,38	63.750,00
III.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	7,12.1	12.425.000,00	**9.055.000,00**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**702.183,58**	**1.872.670,18**
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	7,12.1	**658.574,31**	**251.552,59**
III.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**43.609,27**	**1.621.017,59**
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7	2.050,00	2.250,53
2.	Acreedores varios		40.684,26	1.618.676,14
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	875,01	90,92
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**13.297.690,64**	**10.984.440,29**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas..

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2019	2018
1.	Importe neto de la cifra de negocios	10	666.747,14	382.500,00
2.	Otros ingresos de explotación		31.585,01	29.911,74
3.	Otros gastos de explotación	10	(92.299,13)	(85.328,84)
4.	Amortización del inmovilizado	5	(166.713,27)	(86.543,52)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		439.319,75	240.539,38
5.	Gastos financieros	10	(407.021,72)	(242.773,90)
6.	Diferencias de cambio		(375,46)	(659,94)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(407.397,18)	(243.433,84)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3	31.922,57	(2.894,46)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	31.922,57	(2.894,46)

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas..

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2019	2018
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		31.922,57	(2.894,46)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			31.922,57	(2.894,46)

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas..

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
D)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	**(522,42)**	**-**	**(6.463,01)**	**(3.985,43)**
I.	Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.894,46)	(2.894,46)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(6.463,01)	6.463,01	-
E)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	**(522,42)**	**(6.463,01)**	**(2.894,46)**	**(6.879,89)**
I.	Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	31.922,57	31.922,57
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.894,46)	2.894,46	-
F)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**3.000,00**	**(522,42)**	**(9.357,47)**	**31.922,57**	**25.042,68**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Algemesí Park, S.L.U. (antes "Starkville Invest, S.L.", en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad limitada en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 3 de octubre de 2017. El domicilio social se encuentra en la calle Pinar 7, 5ª planta, 28006 Madrid, España. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.457, folio 56, hoja M-655007. Su número de identificación fiscal es B87931648.

Su objeto social es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificación en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.

La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

La Sociedad es propietaria de una finca registral donde se encuentra un almacén industrial con superficie contruida de 12.917,36 metros cuadrados, situado en Algemesí (Valencia), destinada a su arrendamiento.

El 15 de octubre de 2019, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 4.405 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don David Marquina
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad, a través de su socio único, pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.A.R.L. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2019, P3 Algemesí PARK, S.L.U. no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen de Socimi

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad dominante no cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017 que ha entrado en vigor con fecha 1 de enero de 2018 estando dentro del plazo de dos años para cumplir con todos los requisitos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 24 de abril de 2020, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES

El balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se han confeccionado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos.
- La vida útil de los activos inmobiliarios.
- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo del balance de situación adjunto.
- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

2.5 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad presentaba un patrimonio neto negativo por importe de, 6.897,79 euros, encontrándose incursa en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente. Sin embargo, en 2019 esta situación está solventada.

2.6 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

2.7 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.8 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La Sociedad ha clasificado las Inmovilizaciones Materiales que corresponden a inmuebles arrendados a terceros como Inversiones Inmobiliarias, ya que la Sociedad obtiene rentas por dichos arrendamientos.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Órgano de Admnistración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de dicmebre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 2019, fue aprobada por el Socio Único el 27 de marzo de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2018 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2019, son las siguiente (en euros):

	31/12/2019	**31/12/2018**
Base de reparto	**Importe**	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	31.922,57	(2.894,46)
Total	**31.922,57**	**(2.894,46)**
Aplicación del resultado	**Importe**	**Importe**
Reserva legal	600,00	-
Otras reservas	-	-
A dividendos	25.058,06	-
Compensación resultados negativos de ejercicios anteriores	6.264,51	(2.894,46)
Total	**31.922,57**	**(2.894,46)**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá

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

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías aprobadas por el Órgano de Administracion, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. En el caso dedel activo esencial de P3 Algemesí, S.L.U., el valor de mercado , determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.

El inmueble se ha valorado considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables, claves de dicho método, son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los ingresos devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 666.747,14 euros y 382.500,00 euros, aproximada y respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente

imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance abreviado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y medios equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método

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

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor

en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 COSTES REPERCUTIDOS A ARRENDATARIOS

La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por este concepto durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 31.585,01 euros (29.911,74 euros en 2018) y se presenta aumentando los ingresos por refacturacion de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una finca en el Municipio de Algemesí, en la calle Carnissers, números 7 y 9, recayente también a la calle Traginers, donde le corresponden los números 10, 12, 14, y 16 y a la calle Pescadors, donde le corresponden los números 7, 9, 11 y 13, dentro de la Unidad de Ejecución B de Cotes, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Don Pablo De La Esperanza Rodriguez, el 14 de diciembre de 2017 con número de su protocolo 5.603. El inmueble fue adquirido por un importe de 5.100.000,00 euros.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	1.388.095,05	8.048.308,77	9.436.403,82
Adiciones	-	2.343.446,23	2.343.446,23
Saldo final	1.388.095,05	10.391.755,00	11.779.850,05
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(90.578,41)	(90.578,41)
Dotaciones / Reversiones	-	(166.713,27)	(166.713,27)
Saldo final	-	(257.291,68)	(257.291,68)
Valor neto	**1.388.095,05**	**10.134.463,32**	**11.522.558,37**

2018	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	1.388.095,05	3.885.965,95	5.274.061,00
Adiciones	-	4.162.342,82	4.162.342,82
Saldo final	1.388.095,05	8.048.308,77	9.436.403,82
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(4.034,89)	(4.034,89)
Dotaciones / Reversiones	-	(86.543,52)	(86.543,52)
Saldo final	-	(90.578,41)	(90.578,41)
Valor neto	**1.388.095,05**	**7.957.730,36**	**9.345.825,41**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2019, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales de los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de contrato (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

	Miles de Euros	
Arrendamientos operativos	Valor nominal	
Cuotas mínimas	**2019**	**2018**
Menos de un año	877.376,28	387.090,00
Entre uno y cinco años	4.386.881,40	2.006.251,10
Más de cinco años	6.095.327,99	3.213.451,58
Total	**11.359.585,67**	**5.606.792,68**

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	**2019**	**2018**
Inversiones financieras	145.464,38	63.750,00
Total	**145.464,38**	**63.750,00**

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	**2019**	**2018**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	8.174,77
Otros deudores	327,12	1.612,32
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	463.492,47	1.087.726,03
Total	**463.819,59**	**1.097.513,12**

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	2019	2018
Otras deudas	145.464,38	63.750,00
Deudas con emp grupo y asoc (Nota 12.1)	12.425.000,00	9.055.000,00
Total	**12.570.464,38**	**9.118.750,00**

El saldo del epígrafe "Otras deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2019, por importe de 145.464,38 euros (63.750,00 euros a 31 de diciembre de 2018) corresponde a los importes recibidos del inquilino de la nave industrial , Montfrisa, S.A., en concepto de fianza exigida, la cual ha sido depositada en el Instituto Valenciano de Administración Tributaria.

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	2019	2018
Deudas con emp grupo y asoc. (Nota 12.1)	658.574,31	251.552,59
Acreedores empresas del grupo y asociadas	2.050,00	2.250,53
Acreedores varios	40.684,26	1.618.676,14
Total	**701.308,57**	**1.872.479,26**

En la partida "Acreedores varios" no se incluye el importe por 875,01 euros (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de de diciembre de 2019 correspondía a un contrato de prestamo de fecha 14 de diciembre de 2017, suscrito entre la Sociedad y el Socio Único P3 SPAIN a.s . por un importe máximo disponible de 20.000.000,00 euros. A 31 de diciembre de 2019, la cantidad total adeudada al Socio Único asciende a 12.425.000,00 euros de principal (9.055.000,00 euros al 31 de diciembre 2018) y 658.574,31 euros de intereses (251.552,59 euros al 31 de diciembre de 2018). La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 14 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable de 3,50% por año.

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Otras deudas a largo plazo	-	145.464,38	145.464,38
Deudas con emp grupo y asoc. (Nota 12.1)	658.574,31	12.425.000,00	13.083.574,31
Acreedores empresas del grupo y asociadas	2.050,00	-	2.050,00
Acreedores varios	40.684,26	-	40.684,26
Total	**701.308,57**	**12.570.464,38**	**13.271.772,95**

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto:

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	3.000,00
Total	3.000	1,00	3.000,00

Al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, P3 Spain A.S., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en la Nota 12.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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").

8.2 RESERVAS

A 31 de diciembre de 2019 Y 2018, la Sociedad tiene reservas voluntarias negativas de 522,42 euros respectivamente debido a los gastos de constitución de la Sociedad.

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019		2018	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	1.162.292,51	-	474.442,61	-
Retenciones practicadas	-	875,01	-	90,92
Total saldos con las Administraciones Públicas	**1.162.292,51**	**875,01**	**474.442,61**	**90,92**

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

2019			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			31.922,57
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			31.922,57
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

2018			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(2.894,46)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(2.894,46)
Tipo impositivo:			25,00%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas al tipo general del 25%, anteriores de su incorporación al régimen de SOCIMI:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2017	6.985,43	6.985,43
2018	2.894,46	2.894,46
Total	9.879,89	9.879,89

Con fecha 30 de septiembre de 2019 y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real

Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio 2019 por un importe de 666.747,14 euros (382.500,00 eruos al 31 de diciembre de 2018), corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del de la nave propiedad de la Sociedad dedicada al almacenamiento y situada en la localidad de Algemesí.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha facturado al inquilino, gastos de explotación de la nave por un importe 31.585,01 euros (29.911,74 euros a 31 de diciembre de 2018). Estos ingresos se reconocen en la partida "Otros ingresos de explotación":

10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Servicios exteriores	**79.517,98**	**72.854,33**
Reparaciones y conservación	-	6.999,96
Servicios de profesionales independientes	70.120,04	58.235,34
Primas de seguros	5.397,47	4.084,17
Servicios bancarios y similares	574,92	395,6
Otros servicios	3.425,55	3.139,26
Tributos	**12.781,15**	**12.474,51**
Otros tributos	12.781,15	12.474,51
Total	92.299,13	85.328,84

10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por importe de 407.021,72 euros (242.773,9 euros en 2018) corresponde al interes devengado por el préstamo concedido por el Socio Único.

La Sociedad no ha registrado ingresos financieros durante el ejercicio 2019.

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante el ejercicio 2019.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de de diciembre de 2019 corresponde a un contrato de prestamo de fecha 14 de diciembre de 2018, suscrito enre la Sociedad y el Socio Único P3 Spain a.s. por un importe máximo disponible de 20.000.000,00 euros. Al 31 de diciembre de 2019, la cantidad total adeudada al Socio Único asciende a 12.425.000,00 euros de Principal (9.055.000,00 euros al 31 de diciembre de 2018) y 658.574,31 euros de Intereses (251.552,59 euros al 31 de diciembre de 2018). La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 14 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable de 3,50% por año.

Adicionalmente durante el año 2019, se han producido trasanciones en concepto de facturas recibidas por ***Management Fee*** con la entidad de grupo P3 Logistic Parks s.r.o por un total de 24.600,00 Euros (mismo importe en 2018). El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 es de 2.050 Euros (2.250,53 Euros en 2018).

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Principal préstamo (Nota 7.1)	(12.425.000,00)
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Intereses préstamo (Nota 7.1)	(658.574,31)
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa Grupo	Mangement fees (Nota 7.1)	(2.050,00)
Total			**(13.085.624,31)**

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Principal préstamo	(9.055.000,00)
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Intereses préstamo	(251.552,59)
P3 Group Sarl	Empresa Grupo	Servicios compartidos	(2.250,53)
Total			**(9.308.803,12)**

12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador

es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2019.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio 2019.

14. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2019
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
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	14 de diciembre de 2017
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Nave industrial situada en calle Traginers, Algemesi.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

16. HECHOS POSTERIORES

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 627 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio.

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Para hacer frente a esta situación, el Gobierno español ha establecido el estado de alarma, a través de la publicación del Real Decreto 463/2020. Adicionalmente, tanto el Gobierno español como las autoridades europeas e internacionales, han tomado medidas y están evaluando medidas adicionales de estímulo económico con el objetivo de mitigar los impactos sociales y económicos de esta crisis.

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la entidad sigue realizando su actividad con normalidad, dentro del escenario de excepcionalidad en que nos encontramos a esta fecha.

Esta situación impactará en el entorno económico nacional e internacional, hechos que podrían tener a su vez, un impacto sobre la actividad de la Entidad. Si bien a la fecha de formulación de las cuentas anuales, es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá esta situación sobre la actividad de la entidad. La misma, considera que nos encontramos ante una situación coyuntural, que no comprometerá la continuidad de la actividad, y mantiene una solvencia y liquidez suficientes para afrontar este escenario.

P3 ALGEMESÍ PARK, S.L.U.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2019

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Con fecha 24 de abril de 2020y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Órgano de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 24 de abril de 2020

D. Francisco Javier Mérida

D. Otis Lee Spencer

Dña. Katie Jane Schoultz

ANEXO XIII Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018)

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 7
3. Aplicación del resultado 9
4. Normas de registro y valoración 10
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 17
6. Activos financieros 18
7. Pasivos financieros 18
8. Fondos propios 19
9. Administraciones públicas y situación fiscal 20
10. Ingresos y gastos 22
11. Subvenciones, donaciones y legados 22
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 22
13. Otra información 23
14. Informacion sobre el medio ambiente 24
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 25
16. Hechos posteriores 26

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**7.569.079,10**	**6.685.243,92**
I.	**Inversiones inmobiliarias**	5.3	7.569.079,10	6.685.243,92
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**1.344.431,07**	**844.123,62**
I.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**		**72.596,69**	**16.120,85**
1.	Otros deudores	6	3.343,38	-
2.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.1	69.253,31	16.120,85
II.	**Periodificaciones a corto plazo**		**774,77**	**396,97**
III.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	6	1.271.059,61	827.605,80
TOTAL ACTIVO (A + B)			8.913.510,17	7.529.367,54

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**(600.763,97)**	**(282.287,61)**
A-1)	**Fondos propios**		(600.763,97)	(282.287,61)
I.	**Capital**	8.1	**3.000,00**	**3.000,00**
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	**Reservas**	8.2	**(484,85)**	**(484,85)**
III.	**Resultados de ejercicios anteriores**		(284.802,76)	(11.247,40)
IV.	**Resultado del ejercicio**	3	(318.476,36)	(273.555,36)
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**9.068.766,88**	**6.918.766,88**
I.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	7 y 12.1	9.068.766,88	6.918.766,88
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**445.507,26**	**892.888,27**
I.	**Deudas a corto plazo**	7	**-**	**758.264,51**
1.	Otras deudas a corto plazo		-	758.264,51
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	7 y 12.1	**371.883,10**	**115.649,55**
III.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**73.624,16**	**18.974,21**
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	1.000,00	2.021,79
2.	Acreedores varios	7	71.969,55	16.859,10
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	654,61	93,32
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			8.913.510,17	7.529.367,54

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2019	2018
1.	Otros gastos de explotación	10.2	(62.242,81)	(48.499,80)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(62.242,81)	(48.499,80)
2.	Gastos financieros	10.3	(256.233,55)	(224.854,23)
3.	Diferencias de cambio		-	(201,33)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(256.233,55)	(225.055,56)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(318.476,36)	(273.555,36)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(318.476,36)	(273.555,36)

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2019	2018
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(318.476,36)	(273.555,36)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			(318.476,36)	(273.555,36)

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Formulacion de las cuentas anuales asbreviadas correspondientes al ejercicio 2019

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
D)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	**(484,85)**	**-**	**(11.247,40)**	**(8.732,25)**
I.	Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(273.555,36)	(273.555,36)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(11.247,40)	11.247,40	-
E)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	**(484,85)**	**(11.247,40)**	**(273.555,36)**	**(282.287,61)**
I.	Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(318.476,36)	(318.476,36)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(273.555,36)	273.555,36	-
F)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**3.000,00**	**(484,85)**	**(284.802,76)**	**(318.476,36)**	**(600.763,97)**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U. (antes "Goldsby Invest, S.L.") (en adelante, la "Sociedad") sociedad limitada en España, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 21 de noviembre de 2017, con domicilio social en la calle Pinar, 7 5ª planta, 28006 Madrid, España. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.655, folio 95, hoja M-657440. Su número de identificación fiscal es B87966552.

Su objeto social es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotiazadas 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 aqueelas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en 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 establecod para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisistos de inversión a que se refiere el ar´ticulo 3 de la Ley de SOCIMIs.

La tenencia de acciones o particiapaciones de Instituciones de Inversion Colectiva Inmobiliaria regualadas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

El 15 de octubre de 2019, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 4.408 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don David Marquina
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad es propietaria de un terreno "LA Veredilla III" SUB CO 10", situado en Illescas, Toledo, Castilla la Mancha .

El 12 de diciembre de 2017, la sociedad Checa, P3 SPAIN a.s. (en adelante el "Socio Único") adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad, quien desde entonces y a la fecha de cierre del ejercicio es el Socio Único de la Sociedad.

El cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad, a través de su socio único P3 Spain a.s., pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.A.R.L. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2019, P3 Illescas la Sagra S.L.U., no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen de Socimi

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad dominante no cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017 que ha entrado en vigor con fecha 1 de enero de 2018 estando dentro del plazo de dos años para cumplir con todos los requisitos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 24 de abril de 2020, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Admnistración ha formulado estas cuentas anuales 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Admnistración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos.

- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo del balance de situación adjunto.

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

2.5 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 600.763,97 (282.287,61 euros en el ejercico 2018), encontrándose incursa en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.

Por todo ello, a efectos de restablecer el equilibrio patrimonio de la Sociedad, el Órgano de Administración han puesto en conocimiento del Socio Único dicha situación instándole a que tome alguna medida urgente que restablezca el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad presentaba un fondo de maniobra negativo de 48.764,65 euros, debido principalmente a la financiación concedida por parte del socio único.

Los estados financieros han sido preparados en aplicación del principio de empresa en funcionamiento por el soporte financiero de forma continuada facilitada por parte del socio único durante los próximos 12 meses.

2.6 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

2.7 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.8 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

A pesar de que las estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 2019, fue aprobada por el Socio Único el 27 de marzo de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2018 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2019, son las siguiente (en euros):

Aplicación del resultado	31/12/2019 Importe	31/12/2018 Importe
Resultados negativos de ejercicios anteriores. .	(318.476,36)	(273.555,36)
Total.	**(318.476,36)**	**(273.555,36)**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimientode dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

   Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INMOVILIZADO MATERIAL

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.

El inmueble se ha valorado considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables, claves de dicho método, son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance abreviado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y medios equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las

comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método

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

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

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

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

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de

los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una finca denominado "Nueva Parcela AGR-6" en el Polígono Industrial "La Veredilla III" sub Co10 del POM de Illescas, con una superficie de 81.620,50 m2, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Don José Blanco Losada, el 12 de diciembre de 2017 con número de su protocolo 4.926. El inmueble fue adquirido por un importe de 6.519.600,00 euros. La Sociedad durante el ejercicio 2019 capitalizó gastos correspondientes a "Construcciones en curso", por importe de 883.835,18 euros (156.589,68 euros en el ejercicio 2018).

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Construcciones en curso	Total
Coste			
Saldo inicial	6.676.189,68	9.054,24	6.685.243,92
Altas	-	883.835,18	883.835,18
Saldo final	6.676.189,68	892.889,42	7.569.079,10
Valor neto	**6.676.189,68**	**892.889,42**	**7.569.079,10**

2018	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Construcciones en curso	Total
Coste			
Saldo inicial	6.773.086,79	-	6.773.086,79
Altas	-	9.054,24	9.054,24
Bajas	(96.897,11)	-	(96.897,11)
Saldo final	6.676.189,68	9.054,24	6.685.243,92
Valor neto	**6.676.189,68**	**9.054,24**	**6.685.243,92**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	2019	2018
Otros deudores	3.343,38	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.271.059,61	827.605,80
Total	**1.274.402,99**	**827.605,80**

En la partida "Deudores comerciales" no se incluye el importe por 69.253,31euros (16.120,85 euros a 31 de diciembre de 2018) (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
	2019	2018
Deudas con emp grupo y asoc. (Nota 12.1)	9.068.766,88	6.918.766,88
Total	**9.068.766,88**	**6.918.766,88**

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
	2019	2018
Otras deudas a corto plazo	-	758.264,51
Deudas con emp grupo y asoc. (Nota 12.1)	371.883,10	115.649,55
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	1.000,00	2.021,79
Acreedores varios	71.969,55	16.859,10
Total	**444.852,65**	**892.794,95**

En la partida "Acreedores varios" no se incluye el importe por 654,61 euros (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas..

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de de diciembre de 2018 correspondía a un contrato de prestamo de fecha 12 de diciembre de 2017, suscrito entre la Sociedad y el Socio Único P3 SPAIN a.s . por un importe máximo disponible de 50.000.000,00 euros. La cantidad total adeudada al Socio Único asciende a 9.068.766,88 euros de principal (6.918.766,88 euros a 31 de diciembre de 2018) y 371.883,10 de intereses (115.649,55 euros a 31 de diciembre de 2018) (Nota 12.1) a 31 de diciembre de 2019. La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 12 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable de 3,50% por año.

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	5 años	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	*371.883,10*	9.068.766,88	9.440.649,98
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	1.000,00	-	1.000,00
Acreedores varios	71.969,55	-	71.969,55
Total	444.852,65	9.068.766,88	9.513.619,53

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	3.000,00
Total	3.000	1,00	3.000,00

Al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2019, P3 Spain a.s., posela el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único.

A 31 de diciembre de 2019 las sociedades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Número total de participaciones
P3 Spain a.s	100%	3.000
Total	100%	3.000

8.2 RESERVAS

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene reservas negativas de 484,85 euros debido a los gastos de constitución de la Sociedad.

8.3 EQUILIBRIO PATRIMONIAL

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de dicho artículo de la Ley de Sociedades de capital es el que se desglosa a continuación, encontrándose por tanto la Sociedad incursa en dicho supuesto al 31 de diciembre de 2019:

	2019	2018
Fondos Propios	(600.763,97)	(282.287,61)
Patrimonio contable (artículo 363 de la LSC).	**(600.763,97)**	**(282.287,61)**

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas, el socio único tendrá que tomar las medidas oportunas para dar conformidad a lo establecido en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.1 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

	2019	2018
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(284.802,76)	(11.247,40)

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019		2018	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	69.253,31	-	16.120,85	-
Retenciones practicadas	-	654,61	-	93,32
Total saldos con las Administraciones Públicas	**69.253,31**	**654,61**	**16.120,85**	**93,32**

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

2019			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(318.476,36)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(318.476,36)**
Tipo impositivo:			0%
Cuota integra			-

2018			total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(273.555,36)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(273.555,36)
Tipo impositivo:			25%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

Con fecha 30 de septiembre de 2019 y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios en los que la sociedad no se encontraba bajo el régimen SOCIMI, según el siguiente detalle:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2017	11.732,25	-	11.732,25
2018	273.555,36	-	273.555,36
Total	285.287,61	-	285.287,61

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Servicios exteriores	**46.732,19**	**33.484,89**
Servicios de profesionales independientes	45.624,02	32.289,34
Primas de seguros	624,72	559,83
Servicios bancarios y similares	483,45	635,72
Tributos	**15.510,62**	**15.014,91**
Otros tributos	15.510,62	15.014,91
Tributos	**62.242,81**	**48.499,80**

10.2 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por importe de 256.233,55 euros (224.854,23 euros en 2018) corresponde al interes devengado por el préstamo concedido por el Socio Único, pendiente de pago en su totalidad.

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante los ejercicios 2019 y 2018.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 correspondía a un contrato de préstamo de fecha 12 de diciembre de 2017, suscrito entre la Sociedad y el Socio Único P3 SPAIN a.s . por un importe máximo disponible de 50.000.000,00 euros. A 31 de diciembre, la cantidad total adeudada al Socio Único asciende a 9.068.766,88 euros de principal (6.918.766,88 euros a 31 de diciembre de 2018) y 371.883,10 (115.649,55 eruos a 31 de diciembre de 2018) (Nota 7). La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 12 de diciembre de 2027, siendo el tipo de interés aplicable de 3,50% por año. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que dichas transacciones se han producido a precios de mercado.

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Principal préstamo (Nota 7)	(9.068.766,88)
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Intereses préstamo (Nota 7)	(371.883,10)
P3 Logistic Parks s.r.o.	Empresa Grupo	Servicios compartidos (Nota 7)	(1.000,00)
Total			**(9.441.649,98)**

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Principal préstamo (Nota 7)	(6.918.766,88)
P3 Spain AS	Empresa Dominante	Intereses préstamo (Nota 7)	(115.649,55)
P3 Group Sarl	Empresa Grupo	Servicios compartidos (Nota 7)	(2.021,79)
Total			**(7.036.438,22)**

12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2019.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio 2019.

14. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2019
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
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	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Terreno "LA Veredilla III" SUB CO 10", Illescas, Toledo
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

16. HECHOS POSTERIORES

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 639 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio.

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Para hacer frente a esta situación, el Gobierno español ha establecido el estado de alarma, a través de la publicación del Real Decreto 463/2020. Adicionalmente, tanto el Gobierno español como las autoridades europeas e internacionales, han tomado medidas y están evaluando medidas adicionales de estímulo económico con el objetivo de mitigar los impactos sociales y económicos de esta crisis.

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la entidad sigue realizando su actividad con normalidad, dentro del escenario de excepcionalidad en que nos encontramos a esta fecha.

Esta situación impactará en el entorno económico nacional e internacional, hechos que podrían tener a su vez, un impacto sobre la actividad de la Entidad. Si bien a la fecha de formulación de las cuentas anuales, es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá esta situación sobre la actividad de la entidad. La misma, considera que nos encontramos ante una situación coyuntural, que no comprometerá la continuidad de la actividad, y mantiene una solvencia y liquidez suficientes para afrontar este escenario.

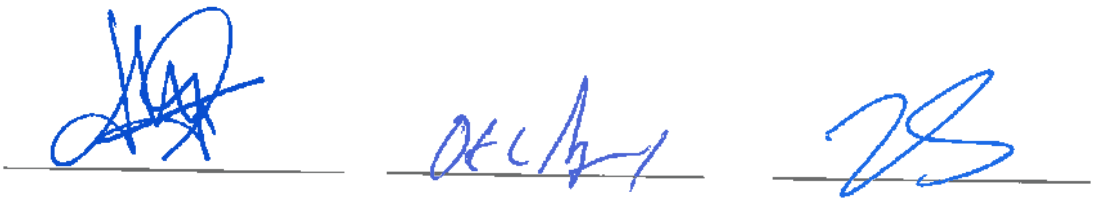
P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.U.

Formulacion de las cuentas anuales asbreviadas correspondientes al ejercicio 2019

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Con fecha 24 de abril de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el articulo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el articulo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 24 de abril de 2020



D. Francisco Javier Mérida | D. Otis Lee Spencer | Dña. Katie Schoultz

ANEXO XIV Cuentas Anuales abreviadas de P3 Illescas Sky S.L.U. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018)

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 2

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS 3

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 4

1. Información general y actividad de la Sociedad 5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas 8
3. Aplicación del resultado 10
4. Normas de registro y valoración 11
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 17
6. Activos financieros 18
7. Pasivos financieros 19
8. Fondos propios 20
9. Administraciones públicas y situación fiscal 20
10. Ingresos y gastos 22
11. Subvenciones, donaciones y legados 22
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas 23
13. Otra información 24
14. Informacion sobre el medio ambiente 24
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 25
16. Hechos posteriores 26

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**25.362.211,89**	**6.607.068,03**
I.	**Inversiones inmobiliarias**	**5**	**25.006.042,73**	**6.261.206,43**
II.	**Inversiones financieras a largo plazo**	**6**	**356.169,16**	**345.861,60**
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**1.330.424,08**	**1.425.583,12**
I.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**		**986.887,05**	**1.046.335,78**
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	919.023,03	-
2.	Otros deudores	6	-	40.972,30
3.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.1	67.864,02	1.005.363,48
II.	**Periodificaciones a corto plazo**		**22.202,65**	**-**
III.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	**6**	**321.334,38**	**379.247,34**
TOTAL ACTIVO (A + B)			**26.692.635,97**	**8.032.651,15**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**196.166,30**	**405.165,00**
A-1)	**Fondos propios**		**196.166,30**	**405.165,00**
I.	**Capital**	**8**	**3.000,00**	**3.000,00**
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	**Resultados de ejercicios anteriores**		**(97.835,00)**	**-**
III.	**Otras aportaciones de socios**	**8**	**500.000,00**	**500.000,00**
IV.	**Resultado del ejercicio**	**3 y 8**	**(208.998,70)**	**(97.835,00)**
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**23.121.169,16**	**345.861,60**
I.	**Deudas a largo plazo**	**7**	**356.169,16**	**345.861,60**
1.	Otras deudas a largo plazo		356.169,16	345.861,60
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.**	**12.1**	**22.765.000,00**	**-**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**3.375.300,51**	**7.281.624,55**
I.	**Deudas a corto plazo**	**7 y 12.1**	**556.862,47**	**5.896.967,60**
1.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		556.862,47	5.896.967,60
II.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**2.818.438,04**	**1.384.656,95**
1.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	873.058,12	-
2.	Acreedores varios	7	1.941.999,93	1.370.749,85
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	3.379,99	13.907,10
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**26.692.635,97**	**8.032.651,15**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2019	2018
1.	Importe neto de la cifra de negocios.		443.023,36	-
2.	Otros ingresos de explotación.		778,02	-
3.	Otros gastos de explotación	10	(105.662,68)	(15.917,49)
4.	Amortización del inmovilizado	5.3	(73.718,53)	-
5.	Otros resultados	10	-	50,09
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		264.420,17	(15.867,40)
6.	Ingresos financieros		8.883,00	-
7.	Gastos financieros	10	(474.894,87)	(81.967,60)
8.	Diferencias de cambio		(7.407,00)	-
B)	RESULTADO FINANCIERO		(473.418,87)	(81.967,60)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(208.998,70)	(97.835,00)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(208.998,70)	(97.835,00)

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2019	2018
A)	**RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	**3**	**(208.998,70)**	**(97.835,00)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO**		**-**	**-**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**		**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**3**	**(208.998,70)**	**(97.835,00)**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(97.835,00)	(97.835,00)
II.	Operaciones con socios o propietarios	3.000,00	-	500.000,00	-	503.000,00
1.	*Aumentos de capital*	*3.000,00*	-	-	-	*3.000,00*
3.	*Otras operaciones con socios o propietarios*	-	-	*500.000,00*	-	*500.000,00*
B)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**3.000,00**	**-**	**500.000,00**	**(97.835,00)**	**405.165,00**
C)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019**	**3.000,00**	**-**	**500.000,00**	**(97.835,00)**	**405.165,00**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-		-	(208.998,70)	(208.998,70)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	(97.835,00)	-	97.835,00	-
D)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**3.000,00**	**(97.835,00)**	**500.000,00**	**(208.998,70)**	**196.166,30**

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Illescas Sky, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad limitada en España, con la denominación de Plataforma Central Iberum Arrentamientos, S.L. por un periodo de tiempo indefinido, el 27 de febrero de 2018, con domicilio social en la Calle García Lorca 56, 45200 Illescas (Toledo). Causó inscripción en el Registro Mercantil de Toledo, en el tomo 1660, folio 79, hoja TO 40352. En fecha 7 de agosto de 2018, el Socio Único de la Sociedad cambió su denominación por la actual. El domicilo social se encuentra en la calle Pinar, 7 5ª planta, 28006 Madrid. Causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 38448, folio 177, hoja M-683937. Su número de identificación fiscal es B45888914.

Su objeto social es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotiazadas 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 aqueelas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en 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 establecod para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisistos de inversión a que se refiere el ar´ticulo 3 de la Ley de SOCIMIs.

La tenencia de acciones o particiapaciones de Instituciones de Inversion Colectiva Inmobiliaria regualadas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, y podrá la Sociedad desarrollarlas bien directamente en forma total o parcial, bien indirectamente interesándose en las actividades de otras sociedades o entidades de objeto análogo o idéntico, cuya fundación o creación podrá promover y en cuyo capital podrá participar.

El 15 de octubre de 2019, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 4.411 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don David Marquina
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

La Sociedad es propietaria de un terreno "LA Veredilla III" SUB CO 10", situado en Illescas, Toledo, Castilla la Mancha .

El cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad, a través de su socio único P3 Spain a.s., pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho grupo a través de P3 Group S.A.R.L. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales Consolidadas con otras sociedades domiciliadas en España.

Régimen de Socimi

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad dominante cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 14/2016 del MAB, modificada por la Circular 20/2016, que a su vez ha sido modificada por la Circular 9/2017 que ha entrado en vigor con fecha 1 de enero de 2018.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 24 de abril de 2020, y se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos.

- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 4).

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Consejo de

Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La Sociedad ha clasificado las Inmovilizaciones Materiales que corresponden a inmuebles arrendados a terceros como Inversiones Inmobiliarias, ya que la Sociedad obtiene rentas por dichos arrendamientos.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

2.8 EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de -2.044.876,43 euros (5.856.041,43 a 31 de diciembre de 2018).

No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de las empresas del Grupo y asociadas.

Considerando el mencionado apoyo, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Asimismo, los Administradores consideran que la Sociedad dispondrá de capacidad suficiente para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y con la clasificación por los que figuran en el balance adjunto.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 2019, fue aprobada por el Socio Único el 27 de marzo de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2018 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2019, son las siguiente (en euros):

	31/12/2019	**31/12/2018**
Aplicación del resultado	**Importe**	**Importe**
Resultados negativos de ejercicios anteriores. . . .	(208.998,70)	(97.835,00)
Total.	**(208.998,70)**	**(97.835,00)**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimientode dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

   Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. En el caso del terreno La Veredilla, el valor de mercado , determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada.

Las variables, claves de dicho método, son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los ingresos devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2019 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 443.023,36, y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance abreviado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y medios equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las

comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

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

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

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

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

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.5 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de

los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 30 de septiembre de 2019, y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capitulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.8 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.9 COSTES REPERCUTIDOS A ARRENDATARIOS

La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2019 ha ascendido a 778,02 euros, y se presenta aumentando los ingresos por re facturación.

4.10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una nave logística sita en el Polígono "La Veredilla III" de Illescas (Toledo), inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas (Toledo) al tomo 2802, libro 460, folio 163, finca 29.138, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Illescas Dña. María Luisa Lozano Segura el 8 de agosto de 2018 con número de su protocolo 1081. El inmueble fue adquirido por un importe de 4.571.534 euros.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	4.697.959,28	1.563.247,15	6.261.206,43
Adiciones	31.835,96	18.786.718,87	18.818.554,83
Saldo final	4.729.795,24	20.349.966,02	25.079.761,26
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-		-
Dotaciones / Reversiones	-	(73.718,53)	(73.718,53)
Saldo final	-	(73.718,53)	(73.718,53)
Valor neto	**4.729.795,24**	**20.276.247,49**	**25.006.042,73**

2019	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	-	-	-
Adiciones	4.697.959,28	1.563.247,15	6.261.206,43
Bajas	-	-	-
Saldo final	4.697.959,28	1.563.247,15	6.261.206,43
Valor neto	**4.697.959,28**	**1.563.247,15**	**6.261.206,43**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales de los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de contrato (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

	Miles de Euros	
Arrendamientos operativos	**Valor nominal**	
Cuotas mínimas	**2019**	**2018**
Menos de un año	2.137.015,20	-
Entre uno y cinco años	10.685.076,00	-
Más de cinco años	7.790.712,01	-
Total	**82.605.789,64**	**-**

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1 RESTO DE ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es el siguiente:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	**2019**	**2018**
Inversiones financieras a largo plazo	356.169,16	345.861,60
Total	**356.169,16**	**345.861,60**

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	**2019**	**2018**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	919.023,03	-
Otros deudores	-	40.972,30
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	321.334,38	379.247,34
Total	**1.240.357,41**	**420.219,64**

En la partida “Otros deudores” no se incluye el importe por 67.864,02 euros (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2019 , por importe 356.169,16 euros (345.861,60 euros a 31 de diciembre), corresponde al importe recibido de los inquilinos de la nave industrial, Airbus Defence And Space, S.A.U Y Airbus Operations, S.L., en concepto de fianza exigida, la cual ha sido depositada en el Diputación Provincial de Toledo.

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	**2019**	**2018**
Otras deudas	356.169,16	345.861,60
Deudas con empresas del grupo y asociadas	22.765.000,00	-
Total	**23.121.169,16**	**345.861,60**

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
Categorías	**2019**	**2018**
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	*556.862,47*	*5.896.967,60*
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	*873.058,12*	-
Acreedores varios	*1.941.999,93*	*1.370.749,85*
Total	**3.371.920,52**	**7.267.717,45**

En la partida "Acreedores varios" no se incluye el importe por 3.379,99 euros (nota 9.1) que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 correspondía a un contrato de préstamo de fecha 7 de agosto de 2018 que mantiene la Sociedad con su Socio Único mediante el cual el Socio Único ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 27.000.000 de euros (Nota 12.1). A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha dispuesto de 22.765.000,00 euros (5.815.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018), así como los intereses acumulados pendientes de pago de 54.014,66 Euros a cierre 2019 (81.967,6 Euros a 31 de diciembre de 2018).

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	**1 año**	**Más de 5 años**	**Total**
Otras deudas a largo plaza	-	*356.169,16*	*356.169,16*
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	556.862,47	22.765.000,00	23.321.862,47
Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	*873.058,12*	-	873.058,12
Acreedores varios	*1.941.999,93*	-	*1.941.999,93*
Total	**3.371.920,52**	**23.121.169,16**	**26.493.089,68**

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto:

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	**3.000,00**
Total	**3.000**	**1,00**	**3.000,00**

Al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Habiéndose constituido la Sociedad el 28 de febrero de 2018 con un capital social de 3.000,00 euros representado por 3.000 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. El 7 de agosto de 2018 la sociedad P3 Spain a.s. adquirió el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en las Notas (7 y 12).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, P3 Spain A.S., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en la Nota 12.

El 30 de septiembre de 2019, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, al régimen regulado 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").

8.2 OTRAS APORTACIONES DEL SOCIO

	2019	2018
Otras aportaciones de socios	500,000.00	500,000.00

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019		2018	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	67.864,02	-	1.005.363,48	-
Retenciones practicadas	-	3.379,99	-	13.907,10
Total saldos con las Administraciones Públicas	**67.864,02**	**3.379,99**	**1.005.363,48**	**13.907,10**

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA 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. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

2019			**total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(208.998,70)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(208.998,70)**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			-

2018			**total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(97.835,00)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(97.835,00)**
Tipo impositivo:			25%
Cuota íntegra			-

Con fecha 30 de septiembre de 2019 y con efectos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios en los que la sociedad no se encontraba bajo el régimen SOCIMI, según el siguiente detalle:

(Euros) **Ejercicio de generación**	**Pendiente a inicio del ejercicio**	**Compensado en este ejercicio**	**Pendiente al final del ejercicio**
2018	97.835,00	-	97.835,00
Total	**97.835,00**	**-**	**97.835,00**

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio por importe de 443.023,36 euros corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de la nave propiedad de la Sociedad situada en la localidad de Illescas.

Durante el ejercicio 2019, la sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 778,02 euros, correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos, acordados en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Soicedad en propiedad.

10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2019 y 2018 son los siguientes:

Descripción	2019	2018
Servicios exteriores	**101.852,39**	**15.917,49**
Servicios de profesionales independientes	57.480,48	12.946,03
Servicios bancarios y similares	2.173,39	1.167,15
Primas de seguros	39.961,62	-
Otros servicios	2.236,90	1.804,31
Otros tributos	**3.810,29**	**-**
Otros tributos	3.810,29	-
Total	**105.662,68**	**15.917,49**

10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Los gastos financieros devengados a cierre de 2019 y 2018, ascienden a un total de 474.894,87 euros y de 81.967,60 euros respectivamente, que corresponden al interes devengado por el préstamo concedido por el Socio Único.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad un importe por ingresos financieros de 8.883,00 euros (cero a 31 de diciembre de 2018).

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante los ejercicio 2019 y 2018.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El saldo con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 corresponde a un contrato de préstamo de fecha 7 de agosto de 2018, suscrito entre la Sociedad y el Socio Único P3 Spain a.s. por un importe máximo disponible de 27.000.000,00 euros. La cantidad total adeudada al Socio Único ascendía a a 22.765.000,00 euros euros a 31 de diciembre de 2019 (5.815.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018). La fecha de vencimiento del citado préstamo es de 7 de agosto de 2028, siendo el tipo de interés aplicable de 3,50% por año.

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s..	Sociedad Dominante	Préstamo (Nota 7)	(22.765.000,00)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Sociedad Vinculada	Facturas pendientes de pago (nota 7)	(873.058,12)
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses (Nota 7)	(556.862,47)
Total			**(24.194.920,59)**

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Préstamo (Nota 7)	(5.815.000,00)
P3 Spain a.s.	Sociedad Dominante	Intereses (Nota 7)	(81.967,60)
Total			**(24.194.920,59)**

12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2019.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2019
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
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	8 agosto 2018
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Nave industrial situada en el Polígono “La Veredilla III”; Illescas, Toledo.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

16. HECHOS POSTERIORES

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Fco. Javier Piera Rodriguez con el número 645 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Rubén Ortega
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio.

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Para hacer frente a esta situación, el Gobierno español ha establecido el estado de alarma, a través de la publicación del Real Decreto 463/2020. Adicionalmente, tanto el Gobierno español como las autoridades europeas e internacionales, han tomado medidas y están evaluando medidas adicionales de estímulo económico con el objetivo de mitigar los impactos sociales y económicos de esta crisis.

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la entidad sigue realizando su actividad con normalidad, dentro del escenario de excepcionalidad en que nos encontramos a esta fecha.

Esta situación impactará en el entorno económico nacional e internacional, hechos que podrían tener a su vez, un impacto sobre la actividad de la Entidad. Si bien a la fecha de formulación de las cuentas anuales, es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá esta situación sobre la actividad de la entidad. La misma, considera que nos encontramos ante una situación coyuntural, que no comprometerá la continuidad de la actividad, y mantiene una solvencia y liquidez suficientes para afrontar este escenario.

P3 ILLESCAS SKY, S.L.U.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Con fecha 24 de abril de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 24 de abril de 2020

D. Francisco Javier Mérida

D. Otis Lee Spencer

Dña. Katie Schoultz

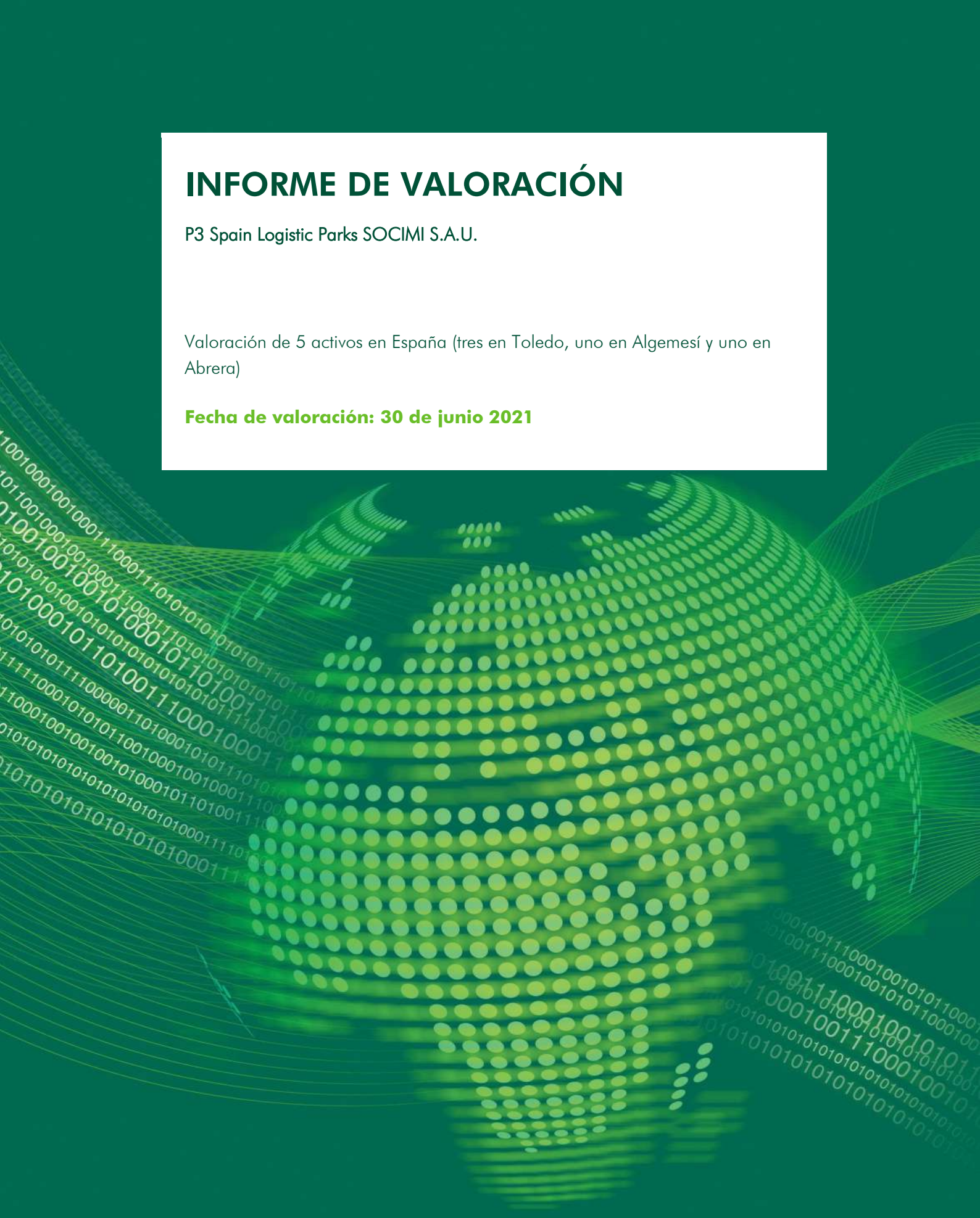
ANEXO XV Informe de CBRE Valuation Advisory, S.A. en relación con la valoración de los activos propiedad de las Sociedades a Integrar: P3 Illescas Park S.L.U., P3 Abrera Park S.L.U., P3 Algemesí Park S.L.U., P3 Illescas La Sagra Park S.L.U. y P3 Illescas Sky S.L.U.

INFORME DE VALORACIÓN

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI S.A.U.

Valoración de 5 activos en España (tres en Toledo, uno en Algemesí y uno en Abrera)

Fecha de valoración: 30 de junio 2021



CBRE

ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACIÓN 3

INFORME DE VALORACIÓN 4
DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO 11
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN 12
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN 16

Anexos

A. FICHAS DE LOS ACTIVOS 22

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") en exclusividad para P3 Spain Logistic Parks SOCIMI S.A.U. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder el límite de honorarios acordados en la propuesta firmada entre las partes.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8ª
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	22/09/2021
Destinatario	David Marquina y Katie Schoultz P3 Spain Logistic Parks SOCIMI S.A.U.
Las Propiedades	Este certificado contiene el valor e información de los siguientes activos - Illescas Park - Illescas Sky - La Sagra - Abrera - Algemesí
Descripción de las Propiedades	En el Anexo A se encuentra, una ficha por activo en la cual se describe cada propiedad
Destino de las Propiedades	Inversión
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado de las propiedades a fecha de Valoración conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 21 de septiembre de 2021.
Fecha de Valoración	30 Junio 2021
Calidad del Valorador	Externo - como está definido por los estándares globales de RICS (2020)
Objeto de la Valoración	La Valoración ha sido preparada para un Propósito Regulado según se define en las Normas Internacionales de Valoración de RICS (2020) («Libro Rojo»). Entendemos que nuestro informe de valoración y los Anexos al mismo (conjuntamente, el «Informe de Valoración») son necesarios para su inclusión en un

Folleto de Emisión (el «Folleto») que va a ser publicado por P3 Spain Logistic Parks SOCIMI S.A.U. con motivo de la admisión a cotización de las acciones de P3 Spain Logistic Parks SOCIMI S.A.U. en el mercado BME Growth. Como consecuencia de esto, las acciones de P3 Spain Logistic Parks SOCIMI S.A.U. serán admitidas y cotizarán en el Mercado de Valores BME Growth.

De acuerdo con los Estándares Globales de RICS (2020) - ("Libro Rojo"), hemos realizado ciertas divulgaciones en relación con esta instrucción y nuestra relación con P3.

Novel Coronavirus (COVID – 19)

El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado "Pandemia Global" el pasado 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, continúa impactando en muchos aspectos de la economía y al mercado inmobiliario a nivel global.

Sin embargo, a fecha de valoración, los mercados inmobiliarios funcionan prácticamente en una situación de normalidad, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar nuestra opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, nuestra valoración no se encuentra sujeta a la "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Esta cláusula se incluye para asegurar la transparencia y para proporcionar una mayor comprensión de la situación del mercado en la que se ha preparado la opinión de valor. En atención a la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a cambios en el control o la propagación futura del COVID-19, destacamos la importancia de la fecha de valoración.

Ingresos por alquileres – potencial efecto del Covid-19

"A menos que se solicite específicamente, no hacemos indagaciones detalladas sobre la fortaleza económica de los inquilinos, sino que basamos nuestro juicio en la percepción del mercado sobre ellos. Por lo tanto, cualquier comentario sobre la fortaleza económica debe leerse en este contexto. Además, asumimos, a menos que se indique lo contrario, el inquilino es capaz de cumplir con sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no hay atrasos de renta u otros pagos o incumplimientos no divulgados del convenio."

La valoración incluye los ingresos por alquileres a fecha de valoración, tal y como se indica en este informe, que ha confirmado es correcto y comprensible. La misma, también incluye cualquier cuestión relacionada con el cash Flow anticipado que el cliente nos haya informado, como se indica en el informe. Dada la incertidumbre actual relacionada con el Covid – 19 y las restricciones relativas a la actividad comercial, es probable que se produzcan incumplimientos y/o insolvencias que repercutan en los ingresos por alquiler. Si esta situación se produce, tendría un impacto negativo en la valoración del activo.

Formato del Informe

Este Informe de valoración consta del informe de valoración que incluye el desglose de valores, el alcance del trabajo, las fuentes de información, supuestos de valoración y el Anexo A que contiene los informes de propiedad individuales. Este informe consta de 29 páginas.

Valor de Mercado

250.818.000€

(DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL EUROS)

excluido IVA.

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del porfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente (Planos, registro, catastro, etc)

No hemos recibido ninguna licencia ni ninguna solicitud de licencia del activo de Abrera, no obstante, para la valoración hemos considerado que el activo cumple con las actuales normas urbanísticas.

Supuestos Especiales

No

Adecuación con los estándares de valoración

Las valoraciones se han realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2020 "Red Book"

La valoración cumple con las Normas Internacionales de Valoración y se ha realizado de conformidad con los párrafos 128 a 130 de la actualización por parte de la AEVM (ESMA/2013/319) de las recomendaciones del Comité Europeo de Reguladores de Valores (CERV) para la aplicación coherente del Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión Europea, por el que se aplica la Directiva sobre el Folleto (los «Requisitos de la AEVM»), y tal como se aplica ahora al Reglamento sobre el Folleto ((UE) 2017/1129) y el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión Europea y los requisitos de la bolsa de valores BME Growth

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la, la comercialización, el estado y las reparaciones de los edificios – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basan las valoraciones se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Ninguna

Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de las propiedades conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Valorador

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

Revelación

CBRE Valuation Advisory, S.A. ha venido realizando instrucciones de valoración para el destinatario de este informe o empresas del grupo desde el 2011.

Involucración pasada y Conflicto de Interés

Confirmamos que valoramos dos veces al año para el destinatario de este informe para uso de información financiera/contable. Confirmamos que los valoradores mencionados anteriormente, ni CBRE tienen ninguna otra participación material con las propiedades y no tienen ningún interés personal en el resultado de la valoración, ni tenemos conocimiento de ningún conflicto de intereses que nos impida ejercer los niveles de independencia y objetividad requeridos. No consideramos que esta participación anterior / actual represente un conflicto de intereses.

Responsabilidad

A los efectos del Reglamento sobre el Folleto, somos responsables del presente Informe de Valoración y aceptamos la responsabilidad de la información contenida en el mismo y confirmamos que, según nuestro leal saber y entender (habiendo actuado con la debida diligencia para garantizar que así sea), la información contenida en el presente Informe de Valoración es conforme a los hechos y no contiene omisiones que puedan afectar a su alcance. El presente Informe de Valoración cumple con los párrafos 128 a 130 de la actualización de la AEVM de las recomendaciones del CERV para la aplicación coherente

del Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión Europea.

Salvo en lo que respecta a la responsabilidad que se derive del Reglamento sobre el Folleto en relación con cualquier persona, y en la medida en que así se disponga, en la máxima medida permitida por la ley no asumimos responsabilidad alguna y no aceptaremos ningún tipo de responsabilidad frente a ninguna otra persona por las pérdidas sufridas por dicha persona como consecuencia del presente Informe de Valoración o de nuestra declaración, exigidos por el Reglamento sobre el Folleto y realizados únicamente a efectos de su cumplimiento.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

Antes de que este Informe de valoración, o cualquier parte del mismo, se divulgue oralmente o de otro modo a un tercero, primero debe obtenerse la aprobación por escrito de CBRE de la forma y el contexto de dicha publicación o divulgación. Dicha publicación o divulgación no se permitirá a menos que, cuando sea relevante, incorpore los Supuestos a los que se hace referencia en este documento. Para evitar dudas, se requiere dicha aprobación tanto si se hace referencia a CBRE por su nombre como si no y si el contenido de nuestro Informe de valoración se combina o no con otros.

Atentamente





Fernando Fuente
MRICS
Vicepresidente
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero
MRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.
T: +34 91 598 19 00
F:+ 34 91 556 96 90
W: www.cbre.es
Project Reference: VA21-0622
Report Version: Standard Valuation Report template_09.2020 Español

DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

Valor por activo

Dirección	Propiedad	Valor de Mercado (€)
Illescas Sky	100%	36.350.000
Illescas Park	100%	149.407.000
La Sagra	100%	34.900.000
Abrera	100%	16.631.000
Algemesí	100%	13.530.000
TOTAL		250.818.000

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el Cliente, que hemos considerado correcta y completa. La información recibida por activo es la siguiente:

Illescas Park:

- Contrato de arrendamiento entre P3 Illescas Park, S.L.U y Amazon Spain Fulfillment, S.L.U con fecha 13 de noviembre de 2017
- Licencia de Primera Ocupación otorgada por el Exco. Ayuntamiento de Illescas a P3 ILLESCAS PARK, S.L.U. con fecha 5 de febrero de 2020
- Nota Simple en favor de P3 Illescas Park, S.L.U fechada el 8 de junio de 2020
- Recibo de renta correspondiente al pago de junio de 2021

Illescas Sky:

- Novación Contrato de arrendamiento entre P3 Illescas Sky, S.L.U y Airbus Operations, S.L. y Airbus Defense and Space, S.A.U con fecha 18 de octubre de 2019
- Licencia de Primera Ocupación fechada el 18 de octubre de 2019
- Licencia del Proyecto Básico otorgada por el Exco. Ayuntamiento de Illescas a P3 Illescas Sky, S.L.U con fecha 11 de diciembre de 2018
- Licencia de Obra otorgada por el Exco. Ayuntamiento de Illescas a P3 Illescas Sky, S.L.U con fecha 21 de marzo de 2019
- Opción de compra por parte de Airbus Operations, S.L. y Airbus Defense and Space, S.A.U, la cual se encuentra en la cláusula 17 del contrato de arrendamiento
- Nota Simple en favor de P3 Illescas Sky, S.L.U fechada el 8 de junio de 2020
- Planos de todas las instalaciones

- Recibo de renta correspondiente al pago de junio de 2021

La Sagra:

- Contrato de arrendamiento entre P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U. y Correos Express Paquetería Urgente, S.A. S.M.E. con fecha 12 de noviembre de 2020
- Nota Simple en favor de P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK S.L. fechada el 8 de junio de 2020
- Planos de todas las instalaciones
- Recibo de renta correspondiente al pago de junio de 2021

Abrera:

- Contrato de arrendamiento entre Badesi Investment S.L. Sociedad Unipersonal y Logística Operativa Guiral, S.L con fecha 31 de diciembre de 2014
- Adenda Contrato de arrendamiento entre P3 Abrera Park, S.L.U. y Logística Operativa Guiral, S.L con fecha 4 de marzo de 2020
- Nota Simple en favor de P3 ABRERA PARK S.L. fechada el 5 de junio de 2020
- Planos de todas las instalaciones
- Recibo de renta correspondiente al pago de junio de 2021

Algemesí:

- Contrato de arrendamiento entre P3 ALGEMESI PARK, SL y Montfrisa S.A. con fecha 16 de mayo de 2019
- Licencia de Actividad otorgada por el Exco. Ayuntamiento de la ciudad de Algemesí a Montfrisa, S.A. con fecha 3 de abril de 2019
- Due Diligence Técnica llevada a cabo por Arcadis y fechada en noviembre de 2017
- Nota Simple en favor de P3 ALGEMESI PARK, SL fechada el 8 de junio de 2020
- Planos de todas las instalaciones, incluyendo los de la ampliación de 2018
- Recibo de renta correspondiente al pago de

junio de 2021

La Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de las propiedades objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Hemos inspeccionado interna y externamente las propiedades:

- Illescas Sky el 21 de septiembre de 2021
- Illescas Park el 21 de septiembre de 2021
- La Sagra el 21 de septiembre de 2021
- Algemesí el 21 de septiembre de 2021
- Abrera el 2 de agosto de 2021

La inspección fue llevada a cabo por valoradores expertos de CBRE.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre las propiedades, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente. Sin embargo, si hemos realizado comprobaciones de superficies de todos los activos en los contratos, registro y catastro.

Cuestiones Medioambientales

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de las propiedades, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre las propiedades, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de las propiedades. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Si hemos tenido en cuenta la copia del informe técnico preparado por Arcadis de la nave de Abrera fechada en abril de 2014 y el informe técnico preparado por Cubic en septiembre de 2016 en el cual aconsejan una serie de cambios. Somos conscientes que ha habido un plan de CPAEX para la mejora de estos aspectos los cuales no somos conscientes que se hayan implementado o no.

También hemos considerado el informe técnico llevado a cabo por Arcadis en noviembre de 2017 sobre la nave de Algemesí en el cual se aconsejan algunos arreglos. Somos conscientes que ha habido un plan de CPAEX para la mejora de estos aspectos

Urbanismo

El cliente ha demostrado, con todos los documentos apuntados en el apartado fuentes de información, que todos los activos objeto de este informe, cumplen con las normas urbanísticas actuales. En el caso de que alguna licencia no se haya aportado, hemos considerado que se encuentra en vigor.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Introducción

Una asunción se define en el glosario del Libro Rojo y en el VPS 4 como una "suposición que se considera verdadera" (una "asunción").

Las asunciones son hechos, condiciones o situaciones que afectan el contenido de una valoración los cuales se han acordado que no necesitan ser verificados por el valorador como parte del proceso de valoración. Se hacen suposiciones cuando es razonable que el valorador acepte que algo es cierto sin la necesidad de una investigación específica.

P3 ha confirmado y nosotros confirmamos que nuestras suposiciones son correctas en la medida en que P3 y nosotros, respectivamente, somos conscientes. En el caso de que alguno de estos supuestos resulte incorrecto, nuestras valoraciones deben revisarse. Los principales supuestos que hemos realizado se expresan en este Informe de valoración.

Para evitar dudas, los supuestos realizados no afectan el cumplimiento de lo que el Libro Rojo define como valor de mercado.

Valores

Las propiedades han sido valoradas bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compraventa (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Impuestos, Costes y Costes de adquisición

Como se ha indicado anteriormente, no se han previsto gastos ni de impuestos que pudieran surgir en caso de enajenación.

Nuestras valoraciones reflejan los costes de adquisición legales y otros costes normales de adquisición de los compradores.

IVA

No se nos ha informado si las propiedades se eximen de IVA.

Todas las rentas y valores indicados en este informe no incluyen IVA.

Renta Actual

Las rentas vigentes citadas en el presente informe son los alquileres que se pagan actualmente según las condiciones de los contratos de arrendamiento. Las rentas vigentes excluyen los gastos comunes y el IVA y son anteriores a la deducción de cualquier coste no recuperable. Las rentas vigentes excluyen los alquileres variables, los ingresos de mall y otros ingresos varios.

Renta Actual Neta

La renta anual neta se define, a efectos de esta operación, como «los ingresos actuales o estimados por el valorador:

(i) sin tener en cuenta los ingresos o deducciones especiales derivados del inmueble;

(ii) excluyendo el Impuesto sobre el Valor Añadido y antes de impuestos (incluido el impuesto sobre las ganancias y cualquier desgravación por intereses sobre el capital o los préstamos); y

(iii) después de deducciones por alquileres superiores (pero no por amortización), y cualquier desembolso, incluido, en su caso, los gastos de gestión del inmueble y las asignaciones para mantenerlo en condiciones de exigir su renta de alquiler».

Renta de mercado estimada (ERV)

El valor de alquiler anual neto estimado se basa en el valor de alquiler actual de cada uno de los Inmuebles. El valor de los alquileres refleja las condiciones de los contratos de arrendamiento cuando los Inmuebles, o partes de los mismos, están alquilados en la fecha de la valoración. Cuando los Inmuebles, o parte de los mismos, se encuentran libres de inquilinos en la fecha de valoración, el valor del alquiler refleja la renta que consideramos que se obtendría en un alquiler en el mercado libre a la fecha de valoración.

Valores de Renta

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

Fin de Contratos

Los contratos de arrendamiento de duración determinada suelen incorporar opciones de prórroga para los inquilinos o cláusulas de rescisión por parte de los mismos; otros contratos de arrendamiento de duración indeterminada (*rolling*) y renovables, supeditados a plazos de preaviso establecidos. A efectos de nuestras valoraciones, hemos realizado hipótesis sobre las fechas de vencimiento supuestas que serían adecuadas.

Las Propiedades

Los plazos medios ponderados no vencidos que se indican en nuestro informe de Valoración reflejan estas hipótesis.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) las propiedades no están contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en las propiedades que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de las propiedades puede existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de las propiedades. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Certificado de Actividad Energética

Asumimos que las propiedades disponen o van a disponer del Certificado de Actividad Energética conforme al Real Decreto 235/2013 del 5 de abril de 2013 - Procedimiento básico para la certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios".

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) los terrenos no presentan condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) las propiedades están libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de las propiedades, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de las propiedades, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(f) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(g) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(h) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(i) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

A

FICHAS DE LOS ACTIVOS

FICHA DE LOS ACTIVOS

INFORME DE PROPIEDAD					
PAÍS:	España	**SUB MERCADO:**	Illescas	**REFERENCIA**	1
DIRECCIÓN:	Avenida Hontalva, Plataforma Central iberum				





FECHA DE VALORACIÓN:	30/06/2021	LA PROPIEDAD:	Nave Logistica
		CALIDAD DEL VALORADOR:	Externa
		OBJETO DE LA VALORACIÓN:	Valor de Mercado
		FECHA DE INSPECCIÓN:	21/09/2021

UBICACIÓN Y ACCESOS

El activo se encuentra en la Plataforma Central Iberum, en Illescas. Es un municipio de Toledo que se encuentra localizado en un punto estratégico entre Madrid y Toledo. Tiene unas conexiones inmejorables por medio de la A-42, carretera que une Madrid con Toledo. En cuanto al polígono, remarcar que es una zona industrial de reciente creación con naves construidas en su mayoría en a la segunda década de los 2000. El polígono está formado por plataformas Big Box (activos logísticos de gran tamaño), los cuales sirven como puntos de almacén para su posterior distribución nacional. Los grandes tenedores y los grandes operadores logísticos del mercado actual están presentes en este polígono.

MACRO RATING:	Excelente	**MICRO RATING:**	Muy Bueno

DESCRIPCIÓN

El activo fue construido en 2019 con las altas calidades, tiene una superficie bruta alquilable de 117.590,48 m2, está construido en una estructura de hormigón. Cuenta con una amplia playa que permite fácilmente la movilidad de todos los vehículos por el interior de la nave. Es una nave de tipología C y tiene un riesgo medio antiincendios nivel 5.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

CBRE ha llevado a cabo la inspección de este activo el día 21/09/2021. La inspección fue realizada por un valorador cualificado de CBRE Valuation Advisory, S.A.

CBRE no ha llevado a cabo ningún estudio/informe estructural, ni ha probado las diferentes instalaciones y servicios del inmueble. No hemos recibido ningún informe elaborado por cualquier otra empresa.

En fase de inspección hemos comprobado que el inmueble se encuentra en aparente perfecto estado, sin elementos

evidentes que puedan afectar al valor.			
ESTADO DEL INMUEBLE:	Excelente	**CONSTRUCCIÓN (FECHA REFORMA INTEGRAL):**	2019

SUPERFICIES

No se han medido las superficies de la propiedad, pero hemos analizado la superficie de distintas fuentes oficiales.

Superficies

USO	Superficie Registro (m²)	Superficie Catastro(m²)	Superficie Contrato	Superficie Adoptada (m²)
Logístico	(*)	116.938 m2	117.590,48 m2	117.590,48 m2
TOTAL				117.590,48 m2

Fuente: Información aportada por el Cliente

(*) En la NS aportada no aparece la superficie total del activo

RENTA CONTRACTUAL

Hemos asumido el panel de arrendamiento aportado por el cliente, pero hemos analizado los contratos y los últimos recibos de renta para confirmar que dicho panel de arrendamiento refleja la situación actual del contrato. Al tratarse de un inmueble mono inquilino, las rentas han sido tratadas como confidenciales y no se aportan en este ejercicio de valoración.

LICENCIAS

Hemos revisado las licencias aportadas por el Cliente. Para el activo objeto de valoración hemos recibido la licencia de Primera Ocupación con fecha 5 de febrero de 2020. Consideramos que el activo y el inquilino cumplen con la normativa urbanística actual.

TITULARIDAD

Hemos leído la nota simple aportada fechada 8 de junio de 2020. Entendemos que la propiedad es plena a favor de P3 ILLESCAS PARK, S.L.U.

METODOLOGÍA

Hemos aplicado el método de capitalización de rentas. Este método consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta contractual actual, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado.

PARAMETROS DE VALORACION

Renta Bruta (€/año)	Confidencial	Renta Bruta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta Neta (€/año)	Confidencial	Renta Neta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta de Mercado (€/año)	€ 5.644.330	Renta de mercado (€/m²/mes)	€ 49.01
Valor Bruto	€ 153.993.552	Valor Bruto (€/m²)	€ 1.309
Capex	€ 0	Costes Adquisicion	€ - 4.586.788
VALOR DE MERCADO	**€** 149.407.000	Valor de Mercado(€/m²)	€ 1.270
Rentabilidad Inicial Bruta	Confidencial	Rentabilidad Inicial Neta	Confidencial

INFORME DE PROPIEDAD					
PAÍS:	España	**SUB MERCADO:**	Illescas	**REFERENCIA**	2
DIRECCIÓN:	Avenida Hontalva, Plataforma Central iberum				





FECHA DE VALORACIÓN:	30/06/2021	LA PROPIEDAD:	Nave Logistica
		CALIDAD DEL VALORADOR:	Externa
		OBJETO DE LA VALORACIÓN:	Valor de Mercado
		FECHA DE INSPECCIÓN:	21/09/2021

UBICACIÓN Y ACCESOS

El activo se encuentra en la Plataforma Central Iberum, en Illescas. Es un municipio de Toledo que se encuentra localizado en un punto estratégico entre Madrid y Toledo. Tiene unas conexiones inmejorables por medio de la A-42, carretera que une Madrid con Toledo. En cuanto al polígono, remarcar que es una zona industrial de reciente creación con naves construidas en su mayoría en a la segunda década de los 2000. El polígono está formado por plataformas Big Box (activos logísticos de gran tamaño), los cuales sirven como puntos de almacén para su posterior distribución nacional. Los grandes tenedores y los grandes operadores logísticos del mercado actual están presentes en este polígono.

MACRO RATING:	Excelente	**MICRO RATING:**	Muy Bueno

DESCRIPCIÓN

El activo fue construido en 2019 con las altas calidades, tiene una superficie bruta alquilable de 31.734,60 m2, actualmente dividido en tres módulos, de los cuales dos, tienen temperatura controlada. El activo tiene 33 muelles de los cuales 23 están en la fachada principal y el resto en la trasera, donde además tiene un puente de grúa. Cuenta con una amplia playa que permite fácilmente la movilidad de todos los vehículos por el interior de la nave. Es una nave de tipología C y tiene un riesgo medio antiincendios nivel 5.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

CBRE ha llevado a cabo la inspección de este activo el día 21/09/2021. La inspección fue realizada por un valorador cualificado de CBRE Valuation Advisory S.A.

CBRE no ha llevado a cabo ningún estudio/informe estructural, ni ha probado las diferentes instalaciones y servicios del inmueble. No hemos recibido ningún informe elaborado por cualquier otra empresa.

En fase de inspección hemos comprobado que el inmueble se encuentra en aparente perfecto estado, sin elementos evidentes que puedan afectar al valor.			
ESTADO DEL INMUEBLE:	Excelente	**CONSTRUCCIÓN (FECHA REFORMA INTEGRAL):**	2019

SUPERFICIES

No se han medido las superficies de la propiedad, pero hemos analizado la superficie de distintas fuentes oficiales.

Superficies

USO	Superficie Registro (m²)	Superficie Catastro(m²)	Superficie Contrato	Superficie Adoptada (m²)
Logístico	(*)	(**)	31.734, 60 m2	31.734, 60 m2
TOTAL				31.734, 60 m2

Fuente: Información aportada por el Cliente

(*) En la NS aportada no aparece la superficie total del activo

(**) Aun no está disponible la ficha catastral en la Sede Electrónica de Catastro

RENTA CONTRACTUAL

Hemos asumido el panel de arrendamiento aportado por el cliente, pero hemos analizado los contratos y los últimos recibos de renta para confirmar que dicho panel de arrendamiento refleja la situación actual del contrato. Al tratarse de un inmueble mono inquilino, las rentas han sido tratadas como confidenciales y no se aportan en este ejercicio de valoración.

LICENCIAS

Hemos revisado las licencias aportadas por el Cliente. Para el activo objeto de valoración hemos recibido la solicitud de licencia de Primera Ocupación con fecha 1 de octubre de 2019. Consideramos que el activo cumple con la normativa urbanística actual.

TITULARIDAD

Hemos leído la nota simple aportada fechada 8 de junio de 2020. Entendemos que la propiedad es plena a favor de P3 ILLESCAS SKY, S.L.

METODOLOGÍA

Hemos aplicado el método de capitalización de rentas. Este método consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta contractual actual, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado.

PARAMETROS DE VALORACION			
Renta Bruta (€/año)	Confidencial	Renta Bruta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta Neta (€/año)	Confidencial	Renta Neta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta de Mercado (€/año)	€ 2.132.592	Renta de mercado (€/m²/mes)	€ 67,20
Valor Bruto	€ 37.472.711	Valor Bruto (€/m²)	€ 1.180
Capex	€ 0	Costes Adquisicion	€ -1.116.147
VALOR DE MERCADO	**€ 36.350.000**	Valor de Mercado(€/m²)	€ 1.145
Rentabilidad Inicial Bruta	Confidencial	Rentabilidad Inicial Neta	Confidencial

INFORME DE PROPIEDAD					
PAÍS:	España	**SUB MERCADO:**	Illescas	**REFERENCIA**	3
DIRECCIÓN:	Avenida Hontalva, Plataforma Central iberum				





FECHA DE VALORACIÓN:	30/06/2021	LA PROPIEDAD:	Nave Logistica
		CALIDAD DEL VALORADOR:	Externa
		OBJETO DE LA VALORACIÓN:	Valor de Mercado
		FECHA DE INSPECCIÓN:	21/09/2021

UBICACIÓN Y ACCESOS

El activo se encuentra en la Plataforma Central Iberum, en Illescas. Es un municipio de Toledo que se encuentra localizado en un punto estratégico entre Madrid y Toledo. Tiene unas conexiones inmejorables por medio de la A-42, carretera que une Madrid con Toledo. En cuanto al polígono, remarcar que es una zona industrial de reciente creación con naves construidas en su mayoría en a la segunda década de los 2000. El polígono está formado por plataformas Big Box (activos logísticos de gran tamaño), los cuales sirven como puntos de almacén para su posterior distribución nacional. Los grandes tenedores y los grandes operadores logísticos del mercado actual están presentes en este polígono.

MACRO RATING:	Excelente	**MICRO RATING:**	Muy Bueno

DESCRIPCIÓN

El activo fue construido en 2020 con las altas calidades, esta dividido en dos naves las cuales tienen una superficie total alquilable de 47.172, 63 m2. De los cuales la Nave 1, actualmente vacía, tiene una superficie total de 30.001 sqm de nave y 1.060 m2 de oficina. Respecto a la nave dos, actualmente alquilada, tiene una superficie total de nave de 10.468 m2 y 520 m2 de oficinas. Ambas naves son de tipo C y tiene riesgo medio 5 antiincendio.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

CBRE ha llevado a cabo la inspección de este activo el día 21/09/2021. La inspección fue realizada por un valorador cualificado de CBRE Valuation Advisory, S.A.

CBRE no ha llevado a cabo ningún estudio/informe estructural, ni ha probado las diferentes instalaciones y servicios del inmueble. No hemos recibido ningún informe elaborado por cualquier otra empresa.

En fase de inspección hemos comprobado que el inmueble se encuentra en aparente perfecto estado, sin elementos

evidentes que puedan afectar al valor.			
ESTADO DEL INMUEBLE:	Excelente	**CONSTRUCCIÓN (FECHA REFORMA INTEGRAL):**	2020

SUPERFICIES

No se han medido las superficies de la propiedad, pero hemos analizado la superficie de distintas fuentes oficiales.

Superficies

USO	Superficie Registro (m²)	Superficie Catastro(m²)	Superficie LPO(m²)	Superficie Contrato	Superficie Adoptada (m²)
Logístico Nave 1	(*)	(**)	36.136,24 m2	-	36.136,24 m2
Logístico Nave 2			10.989,69 m2	10.989,69 m2	10.989,69 m2
TOTAL			**47.172,63 m2**		**47.172,63 m2**

Fuente: Información aportada por el Cliente

(*) En la NS aportada no aparece la superficie total del activo

(**) Aun no está disponible la ficha catastral en la Sede Electrónica de Catastro"

RENTA CONTRACTUAL

Hemos asumido el panel de arrendamiento aportado por el cliente, pero hemos analizado los contratos y los últimos recibos de renta para confirmar que dicho panel de arrendamiento refleja la situación actual del contrato. Al tratarse de un inmueble mono inquilino, las rentas han sido tratadas como confidenciales y no se aportan en este ejercicio de valoración.

LICENCIAS

Hemos revisado las licencias aportadas por el Cliente. Para el activo objeto de valoración hemos recibido la licencia de Primera Ocupación con fecha 1 de octubre de 2019. Consideramos que el activo cumple con la normativa urbanística actual

TITULARIDAD

Hemos leído la nota simple aportada fechada 8 de junio de 2020. Entendemos que la propiedad es plena a favor de P3 ILLESCAS LA SAGRA PARK, S.L.

METODOLOGÍA

Hemos aplicado el método de capitalización de rentas. Este método consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta contractual actual, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado.

PARAMETROS DE VALORACION			
Renta Bruta (€/año)	Confidencial	Renta Bruta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta Neta (€/año)	Confidencial	Renta Neta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta de Mercado (€/año)	€ 2.032.690	Renta de mercado (€/m²/mes)	€ 43,20
Valor Bruto	€ 35.972.144	Valor Bruto (€/m²)	€ 764
Capex	€ 0	Costes Adquisicion	€ -1.071.451
VALOR DE MERCADO	**€ 34.900.000**	Valor de Mercado(€/m²)	€ 741
Rentabilidad Inicial Bruta	Confidencial	Rentabilidad Inicial Neta	Confidencial

INFORME DE PROPIEDAD					
PAÍS:	España	**SUB MERCADO:**	Valencia	**REFERENCIA**	4
DIRECCIÓN:	Calle Carnissers, 7-9, 46683 – Valencia				





FECHA DE VALORACIÓN:	36/06/2021	**LA PROPIEDAD:**	Nave Logistica
		CALIDAD DEL VALORADOR:	Externa
		OBJETO DE LA VALORACIÓN:	Valor de Mercado
		FECHA DE INSPECCIÓN:	21 de septiembre 2021

UBICACIÓN Y ACCESOS

La nave está ubicada en el Polígono Industrial Cotes B de Algemesí (Calle Carnissers, 7-9, 46683 – Valencia). Esta zona industrial está situada a 40kms al sur del Puerto de Valencia. Recientemente se ha liberalizado el tráfico sin peajes por la Autopista AP-7 (salida 58), siendo esta la principal comunicación por carretera. Algemesí dispone de buenos accesos tanto por dicho vial como por la Autovía A-7 del Mediterráneo (salidas 366 y 373). El núcleo urbano de Algemesí dispone de Estación de Tren de Cercanías y parada de autobús interurbano.

MACRO RATING:	Bueno	**MICRO RATING:**	Bueno

DESCRIPCIÓN

El inmueble es una nave refrigerada de 12.917,36 m² con 5 cámaras y dos zonas de muelles de recepción y expedición (15 muelles). La nave incluye una zona de oficinas de 546 m² con acabados básicos. La nave se edificó en dos fases, la más antigua tiene fachada a Calle Carnisers y tiene una altura de 12 metros. La extensión más reciente (2020) tiene una altura de 13,5 metros. La construcción tiene fachada a tres calles y es prácticamente rectangular con retranqueos en las zonas de muelles. La edificación se levanta sobre una parcela de 20.006 m². Dentro de la parcela hay espacio de aparcamiento exterior perimetral para 103 coches.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

CBRE ha llevado a cabo la inspección de este activo el día 21/09/2021. La inspección fue realizada por un valorador cualificado de CBRE Valuation Advisory S.A.

CBRE no ha llevado a cabo ningún estudio/informe estructural, ni ha probado las diferentes instalaciones y servicios del inmueble. No hemos recibido ningún informe elaborado por cualquier otra empresa.

En fase de inspección hemos comprobado que el inmueble se encuentra en aparente perfecto estado, sin elementos evidentes que puedan afectar al valor.

ESTADO DEL INMUEBLE:	Bueno	CONSTRUCCIÓN (FECHA REFORMA INTEGRAL):	2009

SUPERFICIES

No se han medido las superficies de la propiedad, pero hemos analizado la superficie de distintas fuentes oficiales.

Superficies

USO	Superficie Registro (m²)	Superficie Catastro(m²)	Superficie Contrato	Superficie Adoptada (m²)
Logístico	*(*)*	12.917,36 m2	12.917,36 m2	12.917,36 m2
TOTAL				12.917,36 m2

Fuente: Información aportada por el Cliente

(*) en la NS no aparece la superficie total del inmueble

RENTA CONTRACTUAL

Hemos asumido el panel de arrendamiento aportado por el cliente, pero hemos analizado los contratos y los últimos recibos de renta para confirmar que dicho panel de arrendamiento refleja la situación actual del contrato. Al tratarse de un inmueble mono inquilino, las rentas han sido tratadas como confidenciales y no se aportan en este ejercicio de valoración.

LICENCIAS

Hemos revisado las licencias aportadas por el Cliente. Para el activo objeto de valoración hemos recibido la licencia de actividad por parte de Montfrisa con fecha 3 de abril de 2019. Consideramos que el resto de las licencias no aportadas cumplen la normativa urbanística vigente actual.

TITULARIDAD

Hemos leído la nota simple aportada fechada el 5 de junio de 2020. Entendemos que la propiedad es plena a favor de P3 Algemesí Park, S.L.

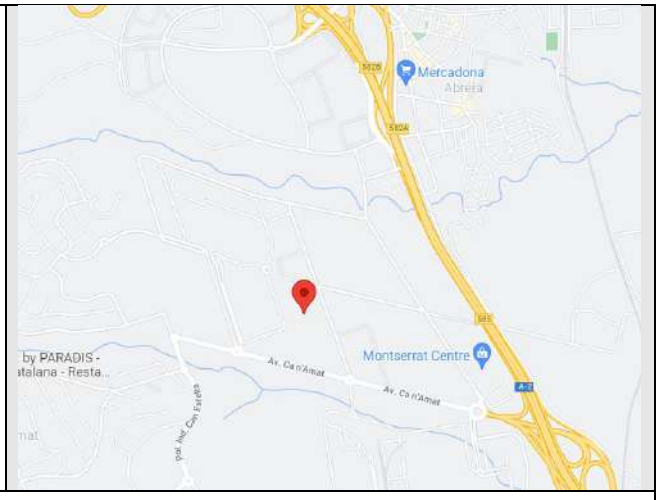
METODOLOGÍA

Hemos aplicado el método de capitalización de rentas. Este método consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta contractual actual, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado.

PARAMETROS DE VALORACION			
Renta Bruta (€/año)	Confidencial	Renta Bruta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta Neta (€/año)	Confidencial	Renta Neta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta de Mercado (€/año)	€ 953.301	Renta de mercado (€/m²/mes)	€ 73,80
Valor Bruto	€ 14.045.879	Valor Bruto (€/m²)	€ 1.087
Capex	€ - 30.000	Costes Adquisicion	€ - 483.120
VALOR DE MERCADO	**€ 13.530.000**	Valor de Mercado(€/m²)	€ 1.047
Rentabilidad Inicial Bruta	Confidencial	Rentabilidad Inicial Neta	Confidencial

INFORME DE PROPIEDAD					
PAÍS:	España	**SUB MERCADO:**	Barcelona	**REFERENCIA**	5
DIRECCIÓN:	Av. de l' Energia, 17, 08630 Abrera				





FECHA DE VALORACIÓN:	30/06/2021	**LA PROPIEDAD:**	Nave Logistica
		CALIDAD DEL VALORADOR:	Externa
		OBJETO DE LA VALORACIÓN:	Valor de Mercado
		FECHA DE INSPECCIÓN:	3 de Agosto 2021

UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble está situado en Av. de l' Energia, 17, 08630 Abrera, Barcelona, en la segunda corona del mercado logístico catalán. Concretamente se encuentra en el polígono industrial de Ca n'Amat dónde encontramos el centro logístico de Mercadona y las oficinas centrales y fabricas del grupo Seat.

El polígono industrial está dotado por muy buenos accesos estando ubicado en frente la A-2, autovía que conecta la ciudad de Zaragoza con la ciudad de Barcelona.

MACRO RATING:	Muy Bueno	**MICRO RATING:**	Muy Bueno

DESCRIPCIÓN

Nave logística de 20.446 m2 distribuidos en planta baja dónde se encuentra el almacén, y las oficinas ubicadas en la planta primera y segunda del activo ocupando un 20% del total de la superficie del activo.

El activo está vallado y cuenta con un patio de maniobras amplio para la carga y descarga de mercancías.

El activo se construyó en 2001 y está en buen estado de conservación.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

CBRE ha llevado a cabo la inspección de este activo el día 3 de agosto de 2021. La inspección fue realizada por un valorador cualificado de CBRE Valuation Advisory S.A.

CBRE no ha llevado a cabo ningún estudio/informe estructural, ni ha probado las diferentes instalaciones y servicios del inmueble. No hemos recibido ningún informe elaborado por cualquier otra empresa.

En fase de inspección hemos comprobado que el inmueble se encuentra en aparente perfecto estado, sin elementos evidentes que puedan afectar al valor.

ESTADO DEL INMUEBLE:	Bueno	CONSTRUCCIÓN (FECHA REFORMA INTEGRAL):	2001

SUPERFICIES

No se han medido las superficies de la propiedad, pero hemos analizado la superficie de distintas fuentes oficiales.

Superficies

USO	Superficie Registro (m²)	Superficie Catastro(m²)	Superficie Contrato	Superficie Adoptada (m²)
Logístico	(*)	20.842 m2	20.466 m2	20.466 m2
TOTAL				20.466 m2

Fuente: Información aportada por el Cliente

(*) La nota simple aportada no incluye la superficie total del activo

RENTA CONTRACTUAL

Hemos asumido el panel de arrendamiento aportado por el cliente, pero hemos analizado los contratos y los últimos recibos de renta para confirmar que dicho panel de arrendamiento refleja la situación actual del contrato. Al tratarse de un inmueble mono inquilino, las rentas han sido tratadas como confidenciales y no se aportan en este ejercicio de valoración.

LICENCIAS

Para el activo objeto de valoración no hemos recibido ninguna de las licencias pertinentes. Sin embargo, de cara a la valoración consideramos que el activo cumple con toda la normativa urbanística actual.

TITULARIDAD

Hemos leído la nota simple aportada fechada 5 de junio de 2020. Entendemos que la propiedad es plena a favor de P3 ABRERA PARK SL.

METODOLOGÍA

Hemos aplicado el método de capitalización de rentas. Este método consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta contractual actual, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado.

PARAMETROS DE VALORACION

Renta Bruta (€/año)	Confidencial	Renta Bruta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta Neta (€/año)	Confidencial	Renta Neta (€/m²/mes)	Confidencial
Renta de Mercado (€/año)	€ 1.005.943	Renta de mercado (€/m²/mes)	€ 49.20
Valor Bruto	€ 17.383.452	Valor Bruto (€/m²)	€ 850
Capex	€ -75.606	Costes Adquisicion	€ 676.880
VALOR DE MERCADO	**€ 16.631.000**	Valor de Mercado(€/m²)	€ 813
Rentabilidad Inicial Bruta	Confidencial	Rentabilidad Inicial Neta	Confidencial

ANEXO XVI Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y CONTROL INTERNO

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Descripción de la empresa

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") es una sociedad anónima (S.A.) debidamente constituida conforme a las leyes de del Reino de España el 5 de mayo de 2016 mediante escritura pública otorgada en dicha fecha ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con número de 1.869 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 34.750, Hoja 11, Página M-625006, con domicilio social en Calle Pinar 7, 5º izquierda, (Madrid) y con número de identificación fiscal A87558953. La Sociedad es parte del grupo de P3 Logistic Parks (el "**Grupo**").

1.2 Empresas dependientes de la Sociedad (“Subsidiarias”)

La Sociedad es la entidad matriz de las siguientes filiales:

- P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.
- P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.
- P3 San Marcos Park, S.L.U.
- P3 Loeches Park, S.L.U.
- P3 Bilbao Park, S.L.U.
- P3 Quer Park, S.L.U.
- P3 Massalaves Park, S.L.U.
- P3 Villanueva Park, S.L.U.
- P3 Seseña Park, S.L.U.
- P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.
- P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.; y
- P3 CLA Park, S.L.U.
- P3 Illescas Park, S.L.U.
- P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U.
- P3 Illescas Sky, S.L.U.
- P3 Algemesí Park, S.L.U.
- P3 Abrera Park, S.L.U.

1.3 Objeto social

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente informe, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley de SOCIMI, es el siguiente:

"ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL.

2.1 La Sociedad tendrá como objeto social:

2.1.1 La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

*2.1.2 La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.*

2.1.3 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.

2.1.4 La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro."

1.4 Activos adquiridos por la Compañía y sus sociedades dependientes

Activo	Datos registro	Propietario	Fecha adquisición
Nave Logística en Toledo	Parcela Número 1/71,479 registrada en la oficina de catastro de Toledo	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave Cross-docking en Getafe (Madrid)	Parcela número 3/5,077 registrada en la oficina de catastro de Getafe	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave Mixta en Getafe (Madrid)	Parcela número 36,039 de Getafe, registrada en la oficina de catastro def Getafe	P3 San Marcos Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave de almacenamiento en frío en Getafe (Madrid)	Parcela número 25,493 de Getafe registrada en la oficina de catastro de Getafe	P3 CLA Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave Industrial en	Parcela número 10,743 de Loeches	P3 Loeches Park,	6 de abril de 2017

Activo	Datos registro	Propietario	Fecha adquisición
Loeches (Madrid)	registrada en la oficina de catastro de Alcalá de Henares	S.L.U.	
Nave Logística en Galdakao (Vizcaya)	Parcela número 26,802 de Galdakao registrada en la oficina de catastro de Bilbao	P3 Bilbao Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave Logística en Seseña (Toledo)	Parcela número 23,856 de Seseña Parcela número 2,933 registrada en la oficina de catastro de Illescas	P3 Seseña Park, S.L.U.	6 de abril de 2017

Activo	Datos registro	Propietario	Fecha adquisición
Nave Logística en Quer (Guadalajara)	Parcela número 2,933 registrada en la oficina de catastro de Guadalajara	P3 Quer Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave Logística en Gállego (Zaragoza)	Parcela número 7,218 de Villanueva de Gállego registrada en la oficina de catastro de Zaragoza	P3 Villanueva Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave Logística en Masalaves (Valencia)	Parcela número 4,051 de Masalaves registrada en la oficina de catastro en Alberic	P3 Massalaves Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave Logística en Zaragoza (Zaragoza)	Parcela número 3/81,643 registrada en la oficina de catastro de Zaragoza	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	6 de abril de 2017
Nave Logística en Abrera (Barcelona)	Parcela número 8,145 registrada en la oficina del catastro de Abrera	P3 Abrera Park, S.L.U.	30 de agosto de 2021
Nave Logística en Illescas (Toledo)	Parcela número 30,136 registrada en la oficina del catastro de Illescas	P3 Illescas Park, S.L.U.	30 de agosto de 2021
Nave Logística en Illescas (Toledo)	Parcela número 30,146 registrada en la oficina del catastro de Illescas	P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U.	30 de agosto de 2021
Nave Logística en Illescas (Toledo)	Parcela número 29,138 registrada en la oficina del catastro de Illescas	P3 Illescas Sky, S.L.U.	30 de agosto de 2021
Nave Logística en Algemesí (Valencia)	Parcela número 40,448 registrada en la oficina del	P3 Algemesí Park, S.L.U.	30 de agosto de 2021

Activo	Datos registro	Propietario	Fecha adquisición
	catastro de Algemesí		

2. GOBIERNO CORPORATIVO

2.1 Órgano de administración

Actualmente la Sociedad está administrada por un Consejo de Administración, cuyas responsabilidades principales son las de administración y representación de la Sociedad en todos los asuntos legales y comerciales que se incluyen dentro del curso ordinario de los negocios. Asimismo, se incluye todos aquellos acuerdos celebrados de acuerdo con las regulaciones aplicables del momento, los Estatutos Sociales y el Reglamento Interno de Conducta aprobado por la Sociedad.

Además, los miembros del Consejo de Administración también son responsables de tomar las medidas adecuadas para mantener el control de la Sociedad, incluyendo, la supervisión y comprensión de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a las diferentes partes interesadas (por ejemplo, el regulador, las entidades financieras, analistas, prensa, etc.) así como para mantener el control interno de la Sociedad y evitar posibles conflictos de interés.

El Consejo de Administración de la Sociedad se compone actualmente de los siguientes tres consejeros:

- Sr. David Marquina Fernández, como vocal y presidente.
- Sr. Otis Lee Spencer, como vocal y vicepresidente.
- Sra. Katie Jane Schoultz, como vocal.

Además, la Sra. Concepción Castaño Castro es la secretaria no consejera del Consejo de Administración y el Sr. Victor Monreal y la Sra. Raquel Hernández Hernández son vicesecretarios no consejeros del Consejo de Administración.

2.2 Acuerdos de prestación de servicios celebrados con terceros

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
Servicios de contabilidad	P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U. P3 Loeches Park, S.L.U. P3 Massalaves	Citco Corporate Management Madrid, S.L.	Asesoramiento en temas contables y corporativos

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	Park, S.L.U. P3 Quer Park, S.L.U. P3 San Marcos Park, S.L.U. P3 Seseña Park, S.L.U. P3 CLA Park, S.L.U. P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. P3 Villanueva Park, S.L.U. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. P3 Bilbao Park, S.L.U. P3 Illescas Park, S.L.U. P3 Illescas Sky, S.L.U.		

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U. P3 Algemesí Park, S.L.U. P3 Abrera Park, S.L.U.		
Property Management	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U. P3 Loeches Park, S.L.U. P3 Massalaves Park, S.L.U. P3 Quer Park, S.L.U. P3 San Marcos Park, S.L.U. P3 Seseña Park, S.L.U. P3 CLA Park, S.L.U. P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. P3 Villanueva	**CBRE Real Estate, S.A.**	- CBRE es una empresa profesional de gestión de activos inmobiliarios con amplia experiencia en la gestión de naves industriales. En base al acuerdo suscrito entre CBRE y la Sociedad, CBRE presta servicios de administración de las propiedades inmobiliarias en contraprestación a los honorarios que se compromete a abonar la Sociedad por estos servicios. El administrador de la propiedad (*property manager)* se ocupa de las siguientes áreas: - Gestión de las Propiedades - Arrendamiento y administración - Relaciones con los inquilinos - Gestión financiera y administrativa de las propiedades - Mantenimiento de las propiedades, gestión de instalaciones, mejoras para los inquilinos

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	Park Solar Electric, S.L.U. P3 Villanueva Park, S.L.U. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. P3 Bilbao Park, S.L.U. P3 Illescas Park, S.L.U. P3 Illescas Sky, S.L.U. P3 Illescas La Sagra Park, S.L.U. P3 Algemesí Park, S.L.U. P3 Abrera Park, S.L.U.		
Asset Management	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U. P3 Loeches Park, S.L.U. P3 Massalaves Park, S.L.U.	**P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U.**	P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U. es una empresa del Grupo y un gestor de activos con amplia experiencia en la prestación de servicios de *asset management* para inversores institucionales de varias industrias. En base al acuerdo suscrito entre la Sociedad y P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U., esta última presta servicios de gestión de las propiedades inmobiliarias en contraprestación a los honorarios que se compromete a abonar la Sociedad por estos

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	P3 Quer Park, S.L.U. P3 San Marcos Park, S.L.U. P3 Seseña Park, S.L.U. P3 CLA Park, S.L.U. P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. P3 Villanueva Park, S.L.U. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. P3 Bilbao Park, S.L.U. P3 Illescas Park, S.L.U. P3 Illescas Sky, S.L.U. P3 Illescas La		servicios. El administrador de activos (*asset manager*) se ocupa de las siguientes áreas: - Reporting - Gestión cuentas bancarias - Contabilidad y presentaciones corporativas - Impuestos - Alquileres - Contratos con terceros independientes - Mantenimiento, reparaciones y supervisión de las propiedades - Servicios públicos, costes operativos y contrataciones - Gestión de permisos y regulaciones - Seguros - Acciones legales y litigios

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	Sagra Park, S.L.U. P3 Algemesí Park, S.L.U. P3 Abrera Park, S.L.U.		

3. ANÁLISIS SOBRE LA EXISTENCIA DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO

3.1 Configuración de la estrategia comercial y objetivos

La Sociedad es propietaria (a través de sus sociedades dependientes), promotora y gestora de propiedades industriales, medioambientalmente sostenibles, en toda España.

La principal actividad de inversión de la Sociedad es la adquisición y desarrollo (directo o indirecto) de activos logísticos de alta gama, principalmente en España y, en menor medida, en Portugal. La empresa planea realizar nuevas inversiones en activos de "construcción a medida" y/o en aquellos otros activos que cumplan con los requisitos de la estrategia de crecimiento de la Sociedad. La estrategia comercial de la Sociedad se sustenta en tres pilares estratégicos:

- Activos Logísticos: Propiedades inmobiliarias dedicadas principalmente al almacenamiento y distribución de bienes.
- Zonas geográficas determinadas: principales ubicaciones logísticas a lo largo del corredor mediterráneo (Barcelona-Valencia-Málaga) y el corredor central (Barcelona-Madrid). La Sociedad también consideraría otras áreas con actividad logística consolidada.
- Inversiones a largo plazo que permiten un volumen de ingresos constante a lo largo del tiempo.

Los ingresos de la Sociedad se fundamentarán en su capacidad de mantener un alto nivel de ocupación de las propiedades que adquiere a través de la suscripción de contratos de arrendamiento con nuevos inquilinos y la renovación de los arrendamientos existentes con los actuales inquilinos, así como en la capacidad para para mantener o aumentar el importe de las rentas percibidas bajo dichos contratos de arrendamiento a largo plazo.

3.2 Código de conducta

La Sociedad ha adoptado un conjunto de procedimientos y regulaciones de cumplimiento que deben ser seguidos por todos los directivos, empleados y asociados de la Empresa, si los hubiere (no existen empleados a fecha del *listing*). El Manual del Empleado y el Manual Operativo de la Sociedad ofrecen pautas e información general al respecto.

El Manual del Empleado contiene información sobre los deberes de los empleados frente a la Sociedad, así como las responsabilidades de la Sociedad frente a los empleados, y también proporciona información sobre políticas y prácticas laborales a

seguir. El Manual del Empleado proporciona detalles de la organización de la empresa, condiciones de salubridad, seguridad, la presencia en el trabajo, las reglas de la oficina y la administración, las reglas de remuneración y beneficios, el desarrollo profesional, la regulación de IT y el procedimiento disciplinario.

El Manual de Operativo de la Sociedad proporciona información detallada de las políticas y procedimientos internos vigentes.

3.3 Canal de quejas

La Empresa ha introducido un procedimiento de "denuncia de irregularidades" que se aplica a todos los directivos, y también puede aplicarse a los empleados y asociados de la Sociedad. Este procedimiento se utilizará si se descubre una conducta ilícita, ilegal, impropia o poco ética que viole las leyes y/o políticas internas y procedimientos de la Sociedad y brinda la posibilidad de realizar un procedimiento directo o anónimo de denuncia. Los informes serán tratados con estricta confidencialidad. La identidad del denunciante estará protegida a menos que la ley exija que la Sociedad divulgue dicha información.

Procedimiento directo

Los informes deben dirigirse al responsable de asesoría jurídica del Grupo por escrito o en persona. Dicho informe debe incluir tanta información como sea posible: nombres, fechas, horarios, ubicaciones y conducta específica e información adicional de soporte, documentación y evidencia.

Procedimiento anónimo

Se pueden enviar informes anónimos enviando un correo electrónico desde una dirección GMAIL temporal a XXX@P3parks.com. Se tomarán medidas inmediatas para investigar el informe de forma independiente y confidencial, sin recurrir al remitente.

Si el asunto se considera de suficiente importancia, el responsable de asesoría jurídica del Grupo valorará si es apropiado tomar medidas adicionales, incluyendo informar al Consejo de Administración, al asesor legal externo y/o a terceros independientes relevantes.

3.4 Capacidades de los empleados, programas de capacitación y sistemas de evaluación

La existencia de empleados suficientemente formados es un factor importante para el éxito de la empresa. La Sociedad tiene como objetivo crear un entorno en el que se fomente el aprendizaje, el conocimiento técnico y del negocio, así como las habilidades necesarias para el crecimiento personal.

Cuando hay una vacante o necesidad de reclutar nuevos empleados, los responsables de contratación, en cooperación con el responsable de recursos humanos, definirán los criterios de selección específicos que diferirán entre una posición y otra. En base a los criterios elegidos, el responsable de recursos humanos decidirá cómo proceder con el proceso de selección. El proceso de selección generalmente consta de al menos dos rondas de entrevistas e incluye también pruebas psicotécnicas y, en algunos casos, evaluaciones en centros del Grupo. La decisión sobre el candidato final siempre la toma el equipo directivo.

El mismo procedimiento aplica con respecto a los empleados que están a cargo de controlar y supervisar la información financiera. Los empleados de mayor nivel jerárquico deben cumplir con ciertos requisitos específicos, como un título universitario

en finanzas y experiencia de al menos 5 años en el sector. Para la posición de junior sería suficiente con el graduado para ser contratado.

La Sociedad cuenta con un proceso de evaluación del desempeño que está diseñado para (i) medir los logros reales logrados en función de los objetivos corporativos e individuales previamente establecidos; e (ii) identificar las habilidades y los requisitos de desarrollo. Esta evaluación es un proceso bidireccional entre el empleado y su supervisor principal (a veces también secundario), con respecto al rendimiento (ej., establecer objetivos versus logros), competencia (ej., habilidades seleccionadas y comportamientos demostrados), aspiraciones profesionales e identificar necesidades de capacitación y desarrollo. El proceso tiene lugar una vez al año y se registra por escrito en un formulario de objetivos y evaluación. El formulario se envía posteriormente al responsable de recursos humanos.

4. EVALUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS COMERCIALES

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, tanto internos como externos, entendiendo como tales aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada por la Sociedad. La Sociedad, junto con el *asset manager* y el *property manager* que asisten a la misma en su gestión, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes y que puedan afectar a la fiabilidad de la información remitida por la Sociedad al mercado.

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

- 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 relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a valorar la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los 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 la deuda a coste amortizado
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.

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

5. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad es parte del Grupo esto le otorga una importancia significativa a la gestión activa de los riesgos. El Grupo tiene un enfoque integrado para la gestión de riesgos a través del cual se identifican, evalúan y sopesan los principales riesgos que afronta el Grupo, así como los factores mitigantes que puedan resultar de aplicación. Los altos directivos del Grupo son responsables de supervisar las actividades de gestión de riesgos y revisar periódicamente el estado de todos los riesgos identificados, junto con las acciones para reducir o eliminar los mismos.

Las decisiones clave del Grupo se procesan a través de varios comités (Comité de Inversiones, Comité de Operaciones, Comité de Desarrollo, Comité de Finanzas, Comité de Marketing) representados por los altos directivos del Grupo.

El Comité de Inversiones presta asistencia al Consejo de Administración de P3 Group S.a r.l. (que es la sociedad matriz del Grupo) ("**P3 Lux**") en materia de inversiones realizadas por el Grupo, incluida la formulación de recomendaciones relativas a las adquisiciones y enajenaciones corporativas. Las decisiones del Comité de Inversiones están respaldadas por recomendaciones detalladas de la dirección del Grupo, que preparan propuestas para adquisiciones de propiedades, proyectos de desarrollo y enajenaciones de activos. Antes de llegar al Comité de Inversiones, los órganos de administración de las empresas del Grupo revisan todas las propuestas para garantizar que sean coherentes con la estrategia general del Grupo y que la asignación de capital a un proyecto específico tiene la prioridad correcta entre otras propuestas en competencia. El comité se reúne mensualmente.

El Consejo de Administración de P3 Lux ha formado un Comité de Remuneración que ayuda al consejo a determinar sus responsabilidades en relación con la remuneración asignada a cada uno de sus miembros. Entre sus funciones se incluye la formulación de recomendaciones al Consejo de Administración de P3 Lux sobre la política de remuneración ejecutiva de la Sociedad, incluyendo el establecimiento de los principios, parámetros y el marco de gobernanza general de la política de remuneración del Grupo y determinar la remuneración y el paquete de incentivos individuales de cada uno de los directores de las empresas del Grupo.

Actualmente, el Grupo ha realizado todos los trámites necesarios para la creación de un Comité de Auditoría. Este comité tiene, entre sus funciones, la labor de asistir al Consejo de Administración de la Sociedad en el cumplimiento de sus responsabilidades con respecto a informes financieros y auditorías externas e internas, incluyendo la revisión y el control de la integridad de los estados financieros anuales e intermedios del Grupo, revisando y supervisando el alcance del trabajo no auditado realizado por auditores externos, asesorando sobre el nombramiento de auditores externos, supervisando la relación del Grupo con sus auditores externos, revisando la efectividad del proceso de auditoría externa y revisando la efectividad de la función de revisión de control interno del Grupo. Recientemente se ha nombrado un Auditor Interno del Grupo que revisará y evaluará de forma independiente los controles, procesos y riesgos internos dentro del Grupo y sus empresas. El auditor interno reporta al Comité de Auditoría.

El Grupo considera crucial el cumplimiento del presupuesto anual. El proceso de determinación de dicho presupuesto anual generalmente es gestionado por el equipo

de finanzas, junto con el apoyo de todos los departamentos y también la involucración de asesores externos (ej., administradores de propiedades externos). El Grupo elabora sus presupuestos de abajo hacia arriba, con una revisión exhaustiva a nivel de país seguida de revisiones y aprobaciones consolidadas. El presupuesto final consolidado (incluidas las presentaciones de países específicos) se presenta luego al Consejo de Administración de P3 Lux para su aprobación. El presupuesto aprobado se carga en el sistema de informes de consolidación del Grupo y luego se supervisa mensualmente.

El valor razonable de las propiedades del Grupo está determinado por expertos en valoración de bienes inmuebles que utilizan el método de flujos de caja descontados. El Grupo designa a un experto profesional de CBRE que determina el valor de las propiedades semestralmente. Esta valoración sirve también para la preparación de cuentas IFRS consolidadas.

Los informes del Grupo son gestionados por equipos de *corporate* y por países. Se adopta el cierre mensual para todas las entidades dentro del Grupo. Las empresas externas de contabilidad completan sus procedimientos de cierre de mes y proporcionan a nuestros equipos financieros los datos que posteriormente se analizan internamente en detalle y se cargan en el sistema de informes de consolidación del Grupo. Los informes de consolidación mensuales (cuentas de gestión) se preparan y se presentan a los inversores. Informes similares se presentan y debaten durante las reuniones del Consejo de Administración de P3 Lux. Anualmente, el Grupo prepara cuentas consolidadas IFRS formales para P3 Lux que son auditadas por KPMG.

6. ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS APLICADOS POR LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN PUBLICADA Y LOS MEDIOS PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES COMO EMPRESA BME GROWTH

6.1 La disponibilidad de los procedimientos apropiados en la Sociedad para garantizar la coherencia entre (a) (i) la información relevante publicada en el sitio web de la Sociedad; (ii) la información divulgada en las presentaciones; (iii) las declaraciones realizadas por los representantes de la Sociedad en los medios; y (b) información notificada al mercado.

La Sociedad dispone de los siguientes procedimientos para dar cumplimiento a las indicaciones establecidas por la normativa del BME Growth:

- Las sociedades que se encargan de la administración de cada una de las propiedades son las entidades responsables de generar la información sobre cada uno de los activos. Esta información es posteriormente revisada por los responsables de la Sociedad y, posteriormente, es revisada por el Consejo de Administración de la Sociedad, que decide qué información debe ser notificada al mercado y publicada en el sitio web de la Sociedad. Posteriormente, el órgano de administración de la Sociedad dará instrucciones para cargar la información correspondiente en el sitio web de la Sociedad.

- Los administradores de la Sociedad estarán en contacto permanente con el Asesor Registrado (actualmente, Renta 4 Corporate, S.A.) que se encarga de supervisar la información publicada en el mercado y el sitio web.

Como tal, se controla la coherencia de la información, ya que tanto los directivos como el asesor registrado reciben instrucciones del Consejo de Administración de la Sociedad.

La información que se incluirá en las presentaciones es revisada por el órgano de administración de la Sociedad, verificando que el contenido esté en línea con la información pública.

El Consejo de Administración de la Sociedad se asegurará de que la información publicada en las presentaciones sea consistente con la información publicada en el mercado. Además, el asesor registrado debe ser consultado sobre cualquier información que constituya un hecho relevante.

Como la Sociedad no tiene ningún empleado, las notificaciones hechas por los representantes de la Sociedad son las realizadas por el Consejo de Administración. El Consejo de Administración de la Sociedad ha organizado la emisión de notificaciones a través del presidente y del vice-presidente del Consejo de Administración, que son conscientes de la necesidad de que no se divulgue información privilegiada.

Como se ha explicado anteriormente, el órgano de administración de la Sociedad está debidamente informado de la gestión de la Sociedad y sus filiales en todo momento, de acuerdo con las instrucciones emitidas por el propio Consejo de Administración.

6.2 Medios de que dispone el Consejo de Administración de la Sociedad y sus miembros, así como de los directivos de la Sociedad, para cumplir sus obligaciones como empresa del BME Growth

Con el fin de cumplir con las obligaciones como una empresa BME Growth, el Grupo tiene una estructura que le permite supervisar adecuadamente tanto la información financiera como los sistemas de control interno y supervisar la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se realiza a través del acuerdo con Citco descrito anteriormente, según el cual Citco genera la información que se publicará en el mercado, la cual es revisada por el equipo gestor de la Sociedad y, posteriormente, validada por el Consejo de Administración de la Sociedad a fin de garantizar el cumplimiento de los requisitos de información estipulados por BME Growth.

Con respecto a la transmisión de información, se destaca el papel del presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, dada la estrecha comunicación con el resto de los miembros del Consejo de Administración y con el asesor registrado, que permite garantizar la homogeneidad y consistencia de la información publicada por la Sociedad.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la cotización de la Sociedad en BME Growth, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa que resulta de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Herbert Smith Freehills Spain LLP).