

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

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2017

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, el “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante, “**P3**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre los Requisitos y procedimientos 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) modificada por la Circular 20/2016, de 5 de diciembre de 2016 y por la Circular 1/2017, de 11 de abril de 2017 (en adelante, “**Circular del MAB 14/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento con lo establecido en la Circular 14/2016, y en la Circular 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

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

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

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

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 en el tomo 21.918, folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos, de la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor registrado,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que P3 cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, de acuerdo con lo exigido por la Circular del MAB 14/2016.

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

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

ÍNDICE

ÍNDICE	iii
0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	1
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	6
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	6
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	6
1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social.	6
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	8
1.4.1. Nombre legal y comercial	8
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	8
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	16
1.6. 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.	17
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. 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.).....	17
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	30
1.6.3. Información fiscal	30
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	37

1.6.5.	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	38
1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	42
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	43
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	43
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) 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	45
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos en los ejercicios 2016 y 2017	45
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	45
1.11.	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	46
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	46
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	46
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	54
1.14.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica	54
1.14.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	55
1.14.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra ..	56

1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	57
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	57
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	60
1.15.3.	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.....	63
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	63
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.....	64
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas	65
1.18.1.	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:.....	65
i.	Operaciones realizadas con los accionistas significativos.....	65
ii.	Operaciones realizadas con administradores y directivos	66
iii.	Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo....	66
1.19.	Información financiera.....	68

1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas	68
1.19.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	69
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos	69
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	71
1.20.	Declaración sobre el capital circulante	71
1.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía	71
1.22.	Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta	71
1.23.	Factores de riesgo	72
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	72
1.23.2.	Riesgos operativos y de valoración	73
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	75
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones	77
1.23.5.	Riesgos fiscales	77
1.23.6.	Otros Riesgos	80
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	81
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	81

2.2.	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	81
2.3.	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.....	81
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI ...	83
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	84
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....	84
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	84
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	86
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	90
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	92
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	93
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	93
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	93
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	94
Anexo I.	Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	95
Anexo II.	Estados Financieros Intermedios Consolidados e informe de Auditoría para el periodo del 6 de abril de 2017 al 30 de junio de 2017.....	96
Anexo III.	Informe de valoración independiente de la Compañía	97

Anexo IV. Informe de Estructura Organizativa y Control Interno	98
-----------------------------------------------------------------------	-----------

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**SOCIMI**”) cuyos valores se incorporen al MAB, P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante “**P3**”, “**la Sociedad**”, “**la Compañía**” o “**el Emisor**”) ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., (en adelante “**CBRE**”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2017 (en adelante, la “**Valoración de CBRE**”) de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, CBRE ha emitido con fecha 29 de noviembre de 2017 un informe de valoración de las acciones de P3 con fecha de valoración a 30 de junio de 2017. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

Para la valoración de la sociedad, CBRE ha partido de: i) los estados financieros intermedios consolidados auditados a 30 de junio de 2017 (ver Anexo II); y ii) la valoración de los activos realizada por CBRE (ver Anexo del informe de Valoración de CBRE en Anexo III).

Para determinar el valor de mercado de los activos objeto de este informe ha sido adoptado el método de capitalización, salvo para el activo de P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. que ha sido valorado siguiendo el método de descuento de flujos de caja (“**DCF**”), por tratarse de una explotación de placas solares.

El método de capitalización consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta actual del contrato, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado y en el activo en particular, como pudiera ser su localización, la solvencia del inquilino, el estado de conservación del activo, la superficie del mismo y su nivel de arrendamiento con respecto a la renta de mercado. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

El método de DCF se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. Las variables clave del método DCF son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad “objetivo” utilizada para descontar los flujos de caja.

El resultado obtenido por el método de capitalización ha sido revisado por el método de DCF, ya que con la tendencia bajista de las tasas de actualización CBRE ha creído conveniente usar este

método para verificar que dichas rentabilidades concuerdan con la tasa de descuento que un inversor buscaría para este tipo de activos.

Los valores resultantes han sido revisados empleando el método de comparación.

El método de comparación consiste en analizar comparables de operaciones recientes y referencias de ofertas en el mercado, que permitan extrapolar a la propiedad objeto de valoración, teniendo en cuenta la ubicación, tamaño y estado de conservación, a fin de conformar nuestra opinión de valor de mercado.

A continuación se detallan las 12 sociedades cuya propiedad ostenta P3, tenedoras cada una de ellas de un activo inmobiliario (exceptuando P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U. tenedora de una explotación de placas solares) que han sido valoradas por CBRE:

Sociedad	Localización	SBA (M ²)	Valor mercado a 30.06.17 (€)
1. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Zaragoza	80.037	49.300.000
2. P3 Villanueva Park, S.L.U.	Zaragoza	47.967	27.890.000
3. P3 San Marcos Park, S.L.U.	Madrid	30.918	31.745.000
4. P3 Loeches Park, S.L.U.	Madrid	16.185	11.130.000
5. P3 Bilbao Park, S.L.U.	Bilbao	13.987	16.510.000
6. P3 Quer Park, S.L.U.	Quer (Guadalajara)	31.431	26.200.000
7. P3 Massalaves Park, S.L.U.	Valencia	16.318	7.935.000
8. P3 Seseña Park, S.L.U.	Toledo	30.422	21.120.000
9. P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Madrid	7.729	9.150.000
10. P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	Toledo	31.896	20.000.000
11. P3 CLA Park, S.L.U.	Madrid	14.502	15.600.000
12. P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U.	Zaragoza	-	380.000
Total		321.392	236.960.000

Dado que el Grupo (tal y como se define en el apartado 1.4.2 siguiente) contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General Contable ("PGC"), se ajusta el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica. Además, para realizar un rango de valor de la cartera de activos se ha realizado un análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada del proyecto utilizada en cada activo de +/- 0,25 %.

El valor neto contable de los activos a 30 de junio de 2017 ascendió a 236.870 miles de euros. Según estimaciones elaboradas por CBRE, el valor razonable de los mismos estaría entre 227.122 miles de euros y 247.625 miles de euros y por tanto el ajuste por la plusvalía/minusvalía sería de entre -9.750 miles de euros y 10.755 miles de euros.

Miles de Euros	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
VNC	236.870	236.870	236.870
Valoración razonable 30/06/2017	227.120	236.960	247.625
Plusvalía/Minusvalía	-9.750	90	10.755

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a precio de mercado, se han analizado el resto de partidas de activo y pasivo del Grupo (tal y como se define en el apartado 1.4.2 siguiente) para que figuren a valor razonable cuando el balance consolidado a 30 de junio de 2017 no lo estuviera reflejando. Tras dicho análisis, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación consolidado.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura del Grupo (tal y como se define en el apartado 1.4.2 siguiente) no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se corresponde con los costes en los que el Grupo (tal y como se define en el apartado 1.4.2 siguiente) tiene que incurrir para la gestión de los activos, que no han sido considerados en la valoración de los mismos, y que, una vez normalizados, ascenderían a 337.000 euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años. La tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios (ver página 38 en el apartado 1.6.5 del presente Documento Informativo). Asimismo se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento aplicada en +/- 25 puntos. El ajuste por los costes de estructura estaría por tanto entre 3.969 miles de euros y 4.199 miles de euros.

El detalle del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad a 30 de junio de 2017 es:

Miles de Euros	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
Fondos propios	34.270	34.270	34.270
Ajuste valor de mercado activos	-9.750	90	10.755
Ajuste por gastos de estructura	-4.199	-4.081	-3.969
Valoración equity 30/06/2017	20.321	30.279	41.056

CBRE en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el MAB, ha realizado una valoración de los fondos propios de P3 a 30 de junio de 2017 de entre **20.321** y **41.056** miles de euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Compañía, el Consejo de Administración de P3 celebrado el 23 de noviembre de 2017 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal) en 5,66 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 30.272.510 de euros.

Principales riesgos de inversión

La inversión en P3 entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

Los principales riesgos son:

- *Nivel de endeudamiento con P3 Spain II s.r.o, actual accionista mayoritario de la Sociedad (el "Accionista Mayoritario")*

A 30 de junio de 2017, la Sociedad tiene una deuda financiera con el Accionista Mayoritario de, aproximadamente, 204 millones de euros lo que supone un Loan To Value ("LTV") del 86%, a un interés fijo del 5,5% 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 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 actual Accionista Mayoritario*

La Sociedad se encuentra participada en un 93,4% por el 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.

- *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.

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

Los inmuebles se encuentran arrendados a 12 clientes. Concretamente los tres inquilinos principales superan el 51% del importe neto de la cifra de negocios consolidada del periodo de dos meses y 25 días finalizado el 30 de junio de 2017 (ver información detallada en el apartado 1.9 del presente Documento Informativo). 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 todos los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios es posterior al 31 de diciembre de 2019, lo que minorará dicho riesgo en el corto/medio plazo.

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

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

D. George Aase, D. Martin Konečný y D. David Marquina Fernández, como miembros del Consejo de Administración de P3, en ejercicio de la delegación expresamente conferida por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 13 de junio de 2017, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 14/2016.

D. George Aase, D. Martin Konečný y D. David Marquina Fernández, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

La auditoría de los estados financieros intermedios consolidados de P3 la correspondiente al periodo de dos meses y 25 días desde el 6 de abril de 2017 hasta el 30 de junio del 2017 (en adelante, la “**Auditoría**”) incluida en el Anexo II del presente Documento Informativo, ha sido preparada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable.

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 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.

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

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con C.I.F. A-87558953, con domicilio social situado en la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 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.

Posteriormente, con fecha 3 de abril de 2017, 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, (en adelante la "**Ley de SOCIMI**") (ver Anexo I).

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

1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A., careciendo de nombre comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

El Emisor y sus sociedades dependientes (las “**Sub-SOCIMI**”) forman un sub-grupo (el “**Grupo**”) dentro de un grupo más amplio de sociedades controladas por P3 Group S.à.r.l. dedicado a la adquisición, arrendamiento y eventual venta de inmuebles logísticos en Europa.

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.:

El 5 de mayo de 2016, se constituye la Sociedad con la denominación social de Chadwicks, S.A. con domicilio social en la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, Madrid. El capital social era de sesenta mil euros (60.000 euros) dividido y representado por acciones nominativas de un euro (1 euro), siendo propietarias TMF Participations Holdings, S.L. (30.000 acciones de un euro) y TMF Sociedad de Participación, S.L. (30.000 acciones de un euro) desembolsadas en un 25% de su valor nominal.

Para su constitución, fueron entregadas por parte de TMF Sociedad de Participación, S.L. el importe de 7.500 euros y por parte de TMF Participations Holdings (Spain), S.L. el importe de 7.500 euros alcanzando los 15.000 euros necesarios para la constitución de la Sociedad. El acuerdo de constitución de la Sociedad fue elevado a público en virtud de escritura 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 fueron desembolsados la totalidad de los dividendos pasivos, por importe de 45.000 €, correspondiente al 75% del vabr nominal de la totalidad de las acciones. Dicho desembolso se realizó por parte de TMF Sociedad de Participación, S.L. por importe de 22.500 euros y por parte de TMF Participations Holdings (Spain), S.L. por importe de 22.500 euros, alcanzando los 60.000 euros de capital social desembolsado. Dicho acuerdo de desembolso fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con fecha 8 de marzo de 2017, bajo el número 914 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de marzo de 2017 en el tomo 34.750, folio 14, sección 8, hoja M-625006 e inscripción 2ª.

Con fecha 8 de marzo de 2017, TMF Sociedad de Participación, S.L. y TMF Participations Holdings (Spain), S.L., titulares cada una de ellas del 50% del capital social de P3, enajenaron la totalidad de sus acciones, las cuales fueron adquiridas por la sociedad de nacionalidad checa Viditelný Úspech, s.r.o. (actualmente denominada P3 Spain II s.r.o.). Dicho acuerdo de

compraventa fue elevado a público en virtud de escritura autorizada con fecha 8 de marzo de 2017 por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 917 de su protocolo.

El 8 de marzo de 2017 se acordó aceptar la dimisión de TMF Sociedad de Dirección, S.L. como Administradora Única de la Sociedad y nombrar para tal cargo a David Marquina Fernández. Asimismo se decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal 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, así como modificar el régimen de distribución de dividendos de la Sociedad añadiendo un nuevo artículo 27 a los Estatutos Sociales de la Sociedad. Por último, se acordó cambiar la denominación social de la Sociedad por la que actualmente ostenta, esto es, P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con fecha 8 de marzo de 2017, bajo el número 915 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de marzo de 2017 en el tomo 34.750, folio 14, sección 8, hoja M-625006 e inscripción 3ª.

Con fecha 8 de marzo de 2017 también se declaró la unipersonalidad de la Sociedad. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con fecha 8 de marzo de 2017, bajo el número 918 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de abril de 2017 en el tomo 34.750, folio 16, sección 8, hoja M-625006 e inscripción 6ª.

Con fecha 3 de abril de 2017, 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 de SOCIMI, siendo la fecha efectiva el 1 de enero de 2017.

El 6 de abril de 2017, P3 adquirió a GORE Spain Holdings SOCIMI I S.A.U. la totalidad de las participaciones de Inversiones Baglio, S.L.U. (actualmente P3 San Marcos Park, S.L.U.); Inversiones Barrow, S.L.U. (actualmente P3 Loeches Park, S.L.U.); Inversiones Fraser, S.L.U. (actualmente P3 Bilbao Park, S.L.U.); Inversiones Grace, S.L.U. (actualmente P3 Quer Park, S.L.U.); Inversiones Mandrem, S.L.U. (actualmente P3 Massalaves Park, S.L.U.); Inversiones Manly, S.L.U. (actualmente P3 Villanueva Park, S.L.U.); Inversiones Margarita, S.L.U. (actualmente P3 Seseña Park, S.L.U.); Inversiones Ninara, S.L.U. (actualmente P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.); Inversiones Reinga, S.L.U. (actualmente P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.); Inversiones Silang, S.L.U. (actualmente P3 CLA Park, S.L.U.); GreenOak Spain Solar, S.L.U. (actualmente P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.); y GO Spain XXI, S.L.U. (actualmente P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.) en una transacción cuyo importe final ascendió a 237 millones de euros. Dicha transacción se financió con deuda del Accionista Mayoritario. Las 12 sociedades adquiridas son tenedoras cada una de ellas de un activo inmobiliario (exceptuando P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U. tenedora de una explotación de placas solares). Dicho acuerdo se elevó a público mediante escritura pública de compraventa de participaciones sociales otorgada ante el notario de Madrid Andrés de la Fuente O'Connor, el 6 de abril de 2017, bajo el número 878 de su protocolo.

Con fecha 29 de abril de 2017, se aprueba por parte del, entonces, Socio 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 neto del Grupo.

El día 12 de junio de 2017, P3 Spain II s.r.o, el entonces accionista único de la Sociedad y actual Accionista Mayoritario, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por compensación de créditos en la cifra de cinco millones doscientos ochenta y ocho mil quinientos euros (5.288.500 €), ascendiendo por tanto el capital social resultante a cinco millones trescientos cuarenta y ocho mil quinientos euros (5.348.500 €), el cual está representado por cinco millones trescientas cuarenta y ocho mil quinientas (5.348.500) acciones de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas. Dicha decisión fue elevada a público el 14 de julio de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 3.035 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de agosto de 2017, tomo 34.750, folio 17, en la hoja M-625006, inscripción 8ª.

Durante el mes de noviembre, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, P3 dio entrada a 25 nuevos accionistas, que actualmente participan en conjunto de un 6,6% de la Sociedad, perdiendo así su carácter de sociedad unipersonal.

Sociedades dependientes:

A continuación detallamos la constitución de las 12 sociedades cuyas participaciones fueron adquiridas al 100% por P3 el 6 de abril de 2017 (ver estructura societaria en detalle en el apartado 1.17 del presente Documento Informativo):

- P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Reinga, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87165585, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 10 de diciembre de 2014, número 3.811 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32943, folio 121, sección 8, hoja M-592977, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Reinga, S.L.U. a P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 1.022 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 31 de mayo de 2017, tomo 32.943, folio 129, sección 8, en la hoja M-592977, inscripción 9ª. Dicha sociedad fue adquirida por 18.031.067 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria y de grupo que registraba.
- P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Ninara, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87146536, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 18 de

noviembre de 2014, número 3.505 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32.834, folio 162, sección 8, hoja M-591026, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Ninara, S.L.U. a P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 992 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de mayo de 2017, tomo 32.834, folio 220, sección 8, en la hoja M-591026, inscripción 9ª. Dicha sociedad fue adquirida por 10.259.482 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria y de grupo que registraba.

- P3 San Marcos Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Baglio, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87271730, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 21 de abril de 2015, número 1.094 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.406, folio 80, sección 8, hoja M-601394, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Baglio, S.L.U. a P3 San Marcos Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 1.012 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de mayo de 2017, tomo 33.406, folio 89, sección 8, en la hoja M-601394, inscripción 9ª. Dicha sociedad fue adquirida por 32.680.564 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria y de grupo que registraba.
- P3 CLA Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Silang, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87271722, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 21 de abril de 2015, número 1.093 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.393, folio 68, sección 8, hoja M-601180, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Silang, S.L.U. a P3 CLA Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 987 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de mayo de 2017,

tomo 33.393, folio 77, sección 8, en la hoja M-601180, inscripción 9ª. Dicha sociedad fue adquirida por 14.944.530 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria y de grupo que registraba.

- P3 Loeches Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Barrow, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87287439, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 12 de mayo de 2015, número 1.407 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.533, folio 159, sección 8, hoja M-603617, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Barrow, S.L.U. a P3 Loeches Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 997 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 19 de mayo de 2017, tomo 35.913, folio 1, sección 8, en la hoja M-603617, inscripción 9ª. Dicha sociedad fue adquirida por 10.657.589 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria que registraba.
- P3 Massalaves Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Mandrem, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87319810, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 24 de junio de 2015, número 1.969 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.643, folio 48, sección 8, hoja M-605554, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Mandrem, S.L.U. a P3 Massalaves Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 1.002 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de mayo de 2017, tomo 33.643, folio 56, sección 8, en la hoja M-605554, inscripción 8ª. Dicha sociedad fue adquirida por 8.538.248 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria y de grupo que registraba.
- P3 Seseña Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Margarita, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87326252, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 1 de julio de 2015, número 2.121 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.667, folio 36, sección 8, hoja M-606027, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en

el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Margarita, S.L.U. a P3 Seseña Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 1.017 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de mayo de 2017, tomo 33.667, folio 44, sección 8, en la hoja M-606027, inscripción 8ª. Dicha sociedad fue adquirida por 19.988.940 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda de grupo que registraba.

- P3 Villanueva Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Manly, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87326245, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 1 de julio de 2015, número 2.118 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.684, folio 23, sección 8, hoja M-606372, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Manly, S.L.U. a P3 Villanueva Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 1.032 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de junio de 2017, tomo 33.684, folio 30, sección 8, en la hoja M-606372, inscripción 8ª. Dicha sociedad fue adquirida por 27.351.107 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria y de grupo que registraba.
- P3 Bilbao Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Fraser, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B87326161, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 1 de julio de 2015, número 2.109 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.679, folio 80, sección 8, hoja M-606271, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Fraser, S.L.U. a P3 Bilbao Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 982 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de mayo de 2017, tomo 33.679, folio 88, sección 8, en la hoja M-606271, inscripción 8ª. Dicha sociedad fue adquirida por 17.644.270 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar los arrendamientos financieros que registraba.

- P3 Quer Park, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Grace, S.L.U.) es una sociedad española con N.I.F. B87370805, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Luis Jorquera García de Madrid con fecha 15 de septiembre de 2015, número 2.879 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.873, folio 34, sección 8, hoja M-609551, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de Inversiones Grace, S.L.U. a P3 Quer Park, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 1.007 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 31 de mayo de 2017, tomo 33.873, folio 42, sección 8, en la hoja M-609551, inscripción 8ª. Dicha sociedad fue adquirida por 26.465.089 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria que registraba.

- P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. (anteriormente denominada GreenOak Spain Solar, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B64873540, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Leopoldo Martínez de Salinas Alonso de Barcelona con fecha 30 de abril de 2008, número 1.022 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 40.529, folio 147, sección 8, hoja B-366313, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de GreenOak Spain Solar, S.L.U. a P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 1.027 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de mayo de 2017, tomo 33.196, folio 211, sección 8, en la hoja M-597367, inscripción 4ª. Dicha sociedad fue adquirida por 645.587 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales de la misma.

- P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. (anteriormente denominada GO Spain XXI, S.L.U.), es una sociedad española con N.I.F. B64562242, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario Leopoldo Martínez de Salinas Alonso de Barcelona con fecha 11 de mayo de 2007, número 1.663 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 39.662, folio 155, sección 8, hoja B-349951. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. El día 25 de abril de 2017 se acordó el cambio de denominación social de GO Spain XXI, S.L.U. a P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.

así como el domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 131, piso 1º, 28002, Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 25 de abril de 2017, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 1.037 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de mayo de 2017, tomo 34.514, folio 91, sección 8, en la hoja M-620754, inscripción 8ª. Dicha sociedad fue adquirida por 49.822.145 € que fueron destinados a comprar las participaciones sociales y a repagar la deuda bancaria y de grupo que registraba.

Resumen cambio de las denominaciones sociales de las sociedades dependientes:

Denominación social anterior	Nueva denominación social
Inversiones Fraser S.L.U.	P3 Bilbao Park, S.L.U.
Inversiones Grace S.L.U.	P3 Quer Park, S.L.U.
Inversiones Reinga S.L.U.	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.
Inversiones Silang S.L.U.	P3 CLA Park, S.L.U.
Inversiones Ninara S.L.U.	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.
Inversiones Baglio S.L.U.	P3 San Marcos Park, S.L.U.
Inversiones Barrow S.L.U.	P3 Loeches Park, S.L.U.
Inversiones Margarita S.L.U.	P3 Seseña Park, S.L.U.
Inversiones Mandrem S.L.U.	P3 Massalaves Park, S.L.U.
GO Spain XXI. S.L.U.	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.
Inversiones Manly S.L.U.	P3 Villanueva Park, S.L.U.
GreenOak Spain Solar. S.L.U.	P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.

Solicitudes del régimen de la SOCIMI y las sociedades dependientes:

Con fecha 3 de abril de 2017, 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 de SOCIMI, siendo la fecha efectiva el 1 de enero de 2017.

A continuación se incluye el detalle de la fecha de acuerdo en la junta, solicitud del régimen y fecha efectiva de aplicación del régimen SOCIMI para cada una de las Sub-SOCIMI:

Denominación	Acuerdo junta	Solicitud régimen	Fecha efectiva
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	25/08/15	17/09/15	01/01/15
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	25/08/15	17/09/15	01/01/15
P3 San Marcos Park, S.L.U.	25/08/15	17/09/15	01/01/15
P3 CLA Park, S.L.U.	25/08/15	17/09/15	01/01/15
P3 Loeches Park, S.L.U.	25/08/15	17/09/15	01/01/15
P3 Bilbao Park, S.L.U.	25/08/15	29/09/15	01/01/15
P3 Seseña Park, S.L.U.	28/01/16	29/01/16	01/01/16
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	27/07/16	13/09/16	01/01/16
P3 Quer Park, S.L.U.	27/07/16	13/09/16	01/01/16
P3 Massalaves Park, S.L.U.	27/07/16	13/09/16	01/01/16
P3 Villanueva Park, S.L.U.	27/07/16	13/09/16	01/01/16

Nota: La sociedad P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. no se incluye en el cuadro debido a que no es SOCIMI.

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

Las principales razones que han llevado a P3 a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).
- (iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (v) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

1.6. 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.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A fecha del presente Documento Informativo, las 12 sociedades cuya propiedad ostenta P3, son tenedoras 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 321.392m². A continuación mostramos un listado de los inmuebles en el que se especifica la Sub-SOCIMI que es propietaria de cada inmueble, los metros cuadrados y su ubicación:

- Medianas logísticas:

Sociedad	Localización	M ²
1. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Zaragoza	80.037
2. P3 Villanueva Park, S.L.U.	Villanueva de Gállego (Zaragoza)	47.967
3. P3 San Marcos Park, S.L.U.	Getafe (Madrid)	30.918
4. P3 Loeches Park, S.L.U.	Loeches (Madrid)	16.185
5. P3 Bilbao Park, S.L.U.	Galdakao (Vizcaya)	13.987
6. P3 Quer Park, S.L.U.	Quer (Guadalajara)	31.431
7. P3 Massalaves Park, S.L.U.	Massalavés (Valencia)	16.318
8. P3 Seseña Park, S.L.U.	Seseña (Toledo)	30.422
9. P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Getafe (Madrid)	7.729
10. P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	Toledo	31.896
11. P3 CLA Park, S.L.U.	Getafe (Madrid)	14.502
Total		321.392

- Instalación placas solares:

Sociedad	Localización	M ²
12. P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U.	Zaragoza	-

Localizamos cada inmueble para ver de manera global donde se encuentran:



Como vemos, los activos se encuentran repartidos en 5 comunidades autónomas. La gran mayoría se encuentran situados en la Comunidad de Madrid y Castilla La Mancha ya que suponen el 50,7% de la superficie total de la cartera. Cabe resaltar que las dos medianas logísticas situadas en Aragón comprenden un 39,8% de la superficie total de la cartera.

Analizamos el nivel de ocupación en cada tipo de activo a 30 de junio de 2017:

#	Activo	% Ocupación
1	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	100,00%
2	P3 Villanueva Park, S.L.U.	100,00%
3	P3 San Marcos Park, S.L.U.	100,00%
4	P3 Loeches Park, S.L.U.	100,00%
5	P3 Bilbao Park, S.L.U.	100,00%
6	P3 Quer Park, S.L.U.	100,00%
7	P3 Massalaves Park, S.L.U.	100,00%
8	P3 Seseña Park, S.L.U.	100,00%
9	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	100,00%
10	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	100,00%
11	P3 CLA Park, S.L.U.	100,00%
12	P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U.	n.a.
Total		100%

En total, P3 tiene un ratio de ocupación del 100%.

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

Para la gestión de los activos 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% de las rentas facturadas y 0,35 €/m²/anual de los espacios sin alquilar. Además habrá honorarios por renegociaciones de renovaciones de alquileres con éxito, un % 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.
- **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 PointPark Properties s.r.o. (empresa propiedad al 100% de P3 Group S.à.r.l.). Los honorarios acordados ascienden a una cantidad fija de 1.217.000 € anuales por la cartera actual de activos. P3 podrá finalizar el contrato sin ningún tipo de penalización en cualquier momento.

Descripción individual de los inmuebles:

A continuación realizamos una descripción de cada uno de los inmuebles a 30 de junio de 2017. Adicionalmente se incluyen aquellos hechos posteriores hasta la fecha del presente Documento Informativo que puedan ser de relevancia en relación a cada uno de los inmuebles.

Descripción activos:

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 m² que se distribuye como sigue: tres módulos logísticos con una superficie total de 25.876 m² en planta baja en cada módulo; un apeadero ferroviario propio con una superficie de 710 m²; y un edificio anexo de oficinas de dos plantas con una superficie de 848 m² 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.



En términos generales, se puede decir que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación. Adicionalmente al parking de turismos, hay 61 plazas para camiones. 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 (m ²)	80.037
Plazas de Aparcamiento	138
Superficie Parcela (m ²)	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 47.967m² que se distribuye como sigue: almacén logístico con una superficie de 39.299m² en planta baja y 6.466m² en entreplanta; y un edificio anexo de oficinas de tres plantas con una superficie de 734m² 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 a mediados del 2018 pero las partes han firmado un acuerdo para prorrogar la vigencia del contrato de arrendamiento 10 años más.

Sub-SOCIMI/ Propietario	P3 Villanueva Park, S.L.U.
Dirección	Sc Apai, 1, Villanueva de Gállego (Zaragoza)
Año Construcción	2008
Superficie Alquilable (m ²)	47.967
Plazas de Aparcamiento	216
Superficie Parcela (m ²)	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 2018, la compañía ha informado de su intención de renovar el contrato por dos años más. 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 (m ²)	30.918
Plazas de Aparcamiento	100
Superficie Parcela (m ²)	54.847
Alquilado	Si
Grado de ocupación	100%

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 16.185 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 (m ²)	16.185
Plazas de Aparcamiento	150
Superficie Parcela (m ²)	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 m² que se distribuye como sigue: 11.531,55m² de almacén logístico diáfano en planta baja; 223 m² de vestuarios y aseos en planta semisótano; 83 m² de accesos interiores; 223 m² de comedor y servicios en planta primera; y 1.924 m² 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 Staples que tiene obligado cumplimiento hasta 2021 y la duración del contrato es hasta 2028.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Bilbao Park, S.L.U.
Dirección	Lugar Barrio Guturribai 1, Galdakao (Bilbao)
Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m ²)	13.987
Plazas de Aparcamiento	n.a.
Superficie Parcela (m ²)	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 31.431 m², tras la ampliación realizada en 2016, de los cuales 17.511 m² corresponden a la parte de almacén logístico, 10.404 m² al almacenamiento en frío y los 3.516 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 el 30 de septiembre de 2026.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Quer Park, S.L.U.
Dirección	Calle Vega del Badiel 2, Quer (Guadalajara)
Año Construcción	2003
Superficie Alquilable (m ²)	31.431
Plazas de Aparcamiento	n.a.
Superficie Parcela (m ²)	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. El arrendatario tiene obligado cumplimiento hasta 31 de julio de 2020 y la duración del contrato es hasta 31 de julio de 2022.

Sub-SOCIMI/ Propietario	P3 Massalaves Park, S.L.U.
Dirección	Carrer de la Veritat, 29, Masalavés (Valencia)
Año Construcción	2009
Superficie Alquilable (m ²)	16.318
Plazas de Aparcamiento	73
Superficie Parcela (m ²)	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 2020, 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 (m ²)	30.422
Plazas de Aparcamiento	n.a.
Superficie Parcela (m ²)	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. Según la información aportada por P3 (i.e., contrato de arrendamiento), el contrato con el actual inquilino permanecerá vigente hasta mayo de 2025 y tienen obligado cumplimiento hasta el año 2020.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.
Dirección	Av. Lealtad, 4, Getafe (Madrid)
Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m ²)	7.729
Plazas de Aparcamiento	20
Superficie Parcela (m ²)	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 La Casera S.A., que forma parte del grupo Orangina Schweppes. El contrato está vigente hasta 2021. 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 (m ²)	31.896
Plazas de Aparcamiento	n.a.
Superficie Parcela (m ²)	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 m².



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 2-10°C 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 el 30 de junio de 2032.

Sub- SOCIMI / Propietario	P3 CLA Park, S.L.U.
Dirección	C/Rio Guadiato,5, Getafe (Madrid)
Año Construcción	2000
Superficie Alquilable (m ²)	14.502
Plazas de Aparcamiento	n.a
Superficie Parcela (m ²)	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 m² sobre una parcela de 67.000 m² 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

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 AVIVA, que tiene una vigencia de tres años (desde el 1 de octubre de 2017) 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.

1.6.2. 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 P3 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.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 3 de abril de 2017, la Sociedad solicitó a 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 "IS") del 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 1.23.5.3 de este Documento Informativo 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.

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

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los 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.

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 acogidas al 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 previamente existentes.

- (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 2016 en adelante).
- (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 en la 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 2016 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 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 2016 en adelante), 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 importe íntegro 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 forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que 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 tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

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 sometida 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 un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

(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 derivadas de 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 fiscal especial 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 2016 en adelante).

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 residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

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

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

(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 la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la 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, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

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 respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a 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).

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

La principal actividad inversora del Grupo es la adquisición y promoción (directa o indirecta), de activos inmobiliarios logísticos de alta gama, principalmente en España y, en menor medida, en Portugal. 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), 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.

P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U. realiza actividades distintas a las inmobiliarias, ya que mantiene una instalación de energía fotovoltaica a base de paneles solares montados sobre la cubierta de la nave industrial situada en Zaragoza propiedad de P3 Villanueva Park, S.L.U. (ver apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo).

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

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, la Sociedad ha encargado a **CBRE** una valoración independiente del negocio de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 29 de noviembre de 2017 con datos referidos al 30 de junio de 2017, se adjunta como Anexo III a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para la valoración de la sociedad, CBRE ha partido de: i) los estados financieros intermedios consolidados auditados a 30 de junio de 2017 (ver Anexo II); y ii) la valoración de los activos realizada por CBRE (ver Anexo del informe de Valoración de CBRE en Anexo III).

1. Valoración de los activos:

La valoración de los activos se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “*RICS Valuation – Professional Standards*”.

Para determinar el valor de mercado de los activos objeto de este informe ha sido adoptado el método de capitalización, salvo para el activo de P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. que ha sido valorado siguiendo el método de descuento de flujos de caja (“**DCF**”), por tratarse de una explotación de placas solares.

El resultado obtenido por el método de capitalización ha sido revisado por el método de descuento de flujos de caja, ya que con la tendencia bajista de las tasas de actualización CBRE ha creído conveniente usar este método para verificar que dichas rentabilidades concuerdan con la tasa de descuento que un inversor buscaría para este tipo de activos.

Los valores resultantes han sido revisados empleando el método de comparación.

Método de capitalización:

Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta actual del contrato, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado y en el activo en particular, como pudiera ser su localización, la

solvencia del inquilino, el estado de conservación del activo, la superficie del mismo y su nivel de arrendamiento con respecto a la renta de mercado. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

DCF:

El método de DCF se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. Las variables clave del método DCF son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad “objetivo” utilizada para descontar los flujos de caja.

Comparación:

El método de comparación consiste en analizar comparables de operaciones recientes y referencias de ofertas en el mercado, que permitan extrapolar a la propiedad objeto de valoración, teniendo en cuenta la ubicación, tamaño y estado de conservación, a fin de conformar nuestra opinión de valor de mercado.

A la fecha de la valoración, la Sociedad presenta la tenencia del 100% de las participaciones de 12 filiales, de las cuales 11 son sociedades acogidas al régimen fiscal de las SOCIMI. Ver las características de la cartera inmobiliaria en el apartado 1.6.1 y la estructura societaria del grupo en el apartado 1.11 del presente Documento Informativo.

A continuación se detalla la cartera de activos inmobiliarios propiedad de P3 valorados por CBRE:

Sociedad	Localización	SBA (M ²)	Valor mercado a 30.06.17 (€)
1. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Zaragoza	80.037	49.300.000
2. P3 Villanueva Park, S.L.U.	Zaragoza	47.967	27.890.000
3. P3 San Marcos Park, S.L.U.	Madrid	30.918	31.745.000
4. P3 Loeches Park, S.L.U.	Madrid	16.185	11.130.000
5. P3 Bilbao Park, S.L.U.	Bilbao	13.987	16.510.000
6. P3 Quer Park, S.L.U.	Quer (Guadalajara)	31.431	26.200.000
7. P3 Massalaves Park, S.L.U.	Valencia	16.318	7.935.000
8. P3 Seseña Park, S.L.U.	Toledo	30.422	21.120.000
9. P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Madrid	7.729	9.150.000
10. P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	Toledo	31.896	20.000.000
11. P3 CLA Park, S.L.U.	Madrid	14.502	15.600.000
12. P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U.	Zaragoza	-	380.000
Total		321.392	236.960.000

El resumen del método y de las hipótesis utilizadas para la valoración de cada tipo de activo es:

Sociedad	Ref. CBRE	Método utilizado	TIR	Exit Yield	Rentabilidad equivalente	Coste adquisición
1. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	10	Capitalización	8,15%	6,50%	6,25%	3,38%
2. P3 Villanueva Park, S.L.U.	8	Capitalización	7,95%	6,50%	6,15%	3,38%
3. P3 San Marcos Park, S.L.U.	4	Capitalización	8,01%	6,00%	5,85%	3,38%
4. P3 Loeches Park, S.L.U.	5	Capitalización	6,83%	5,90%	5,90%	3,38%
5. P3 Bilbao Park, S.L.U.	6	Capitalización	7,84%	6,50%	6,15%	2,38%
6. P3 Quer Park, S.L.U.	11	Capitalización	8,02%	6,00%	5,90%	3,39%
7. P3 Massalaves Park, S.L.U.	9	Capitalización	8,32%	6,75%	6,50%	3,58%
8. P3 Seseña Park, S.L.U.	7	Capitalización	7,54%	5,90%	5,90%	3,38%
9. P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	2	Capitalización	7,69%	5,75%	5,75%	3,38%
10. P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	1	Capitalización	8,23%	6,00%	6,00%	3,38%
11. P3 CLA Park, S.L.U.	3	Capitalización	7,64%	5,75%	5,75%	3,38%
12. P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U.	12	DCF	10%	0%	-	3,30%

La definición de las hipótesis son:

TIR: se ha estimado atendiendo al uso del activo y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados.

Rentabilidad de salida o *Exit Yield*: para determinar el valor residual del inmueble, se ha capitalizado la renta neta del último año del “Cash Flow” con una rentabilidad de salida, o “exit yield”. La rentabilidad de salida, o “exit yield”, aplicada ha sido determinada considerando las rentabilidades actuales del mercado para dicho inmueble y se ha ajustado basándonos en la experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario para estimar una rentabilidad al final del “Cash Flow”.

Rentabilidad equivalente: equivalente a la TIR sin tener en cuenta el efecto del IPC ni el valor residual del inmueble.

Coste de adquisición: se ha aplicado un coste de adquisición individual para cada propiedad. Estos costes de adquisición se han calculado como un porcentaje sobre el valor de mercado, e incluyen los actos jurídicos documentados (varían dependiendo de la comunidad autónoma en la que se ubica el activo), comisiones a agentes, pagos por conceptos legales, registro y notaría. Los costes de adquisición varían por tanto según la comunidad autónoma en la que se encuentre el activo. Por ello, los costes de adquisición adoptados varían desde el 3,58% adoptado para la nave industrial en la Comunidad valenciana, al 2,38% adoptado para la nave industrial situada en el País Vasco.

2. Valoración de las acciones de la Sociedad:

a) Informe de CBRE:

A continuación analizamos el informe de valoración de la Sociedad preparado por CBRE que se encuentra en el Anexo III del presente Documento Informativo, que deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación.

Se ha considerado que la metodología de valoración societaria que más se ajusta a esta Sociedad es el valor ajustado de los fondos propios después de impuestos por reflejar el valor de mercado de las acciones de sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios del Grupo se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") de acuerdo con la International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a 30 de junio de 2017 por CBRE.

Dado que el Grupo contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General Contable ("PGC"), se ajusta el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica. Además, para realizar un rango de valor de la cartera de activos se ha realizado un análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada del proyecto utilizada en cada activo de +/- 0,25 %.

El valor neto contable de los activos a 30 de junio de 2017 ascendió a 236.870 miles de euros. Según estimaciones elaboradas por CBRE, el valor razonable de los mismos estaría entre 227.122 miles de euros y 247.625 miles de euros y por tanto el ajuste por la plusvalía/minusvalía sería de entre -9.750 miles de euros y 10.755 miles de euros.

Miles de Euros	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
VNC	236.870	236.870	236.870
Valoración razonable 30/06/2017	227.120	236.960	247.625
Plusvalía/Minusvalía	-9.750	90	10.755

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a precio de mercado, se han analizado el resto de partidas de activo y pasivo del Grupo para que figuren a valor razonable cuando el balance consolidado a 30 de junio de 2017 no lo estuviera reflejando. Tras dicho análisis, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación consolidado.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura del Grupo no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se corresponde con los costes en los que el Grupo tiene que incurrir para la gestión de los activos, que no han sido considerados en la valoración de los mismos, y que, una vez normalizados, ascenderían a 337.000 euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años. La tasa de descuento utilizada

es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios. Asimismo se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento aplicada en +/- 25 puntos. El ajuste por los costes de estructura estaría por tanto entre 3.969 miles de euros y 4.199 miles de euros.

El detalle del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad a 30 de junio de 2017 es:

Miles de Euros	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
Fondos propios	34.270	34.270	34.270
Ajuste valor de mercado activos	-9.750	90	10.755
Ajuste por gastos de estructura	-4.199	-4.081	-3.969
Valoración equity 30/06/2017	20.321	30.279	41.057

CBRE en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el MAB, ha realizado una valoración de los fondos propios de P3 a 30 de junio de 2017 de entre **20.321** y **41.057** miles de euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Compañía, el Consejo de Administración de P3 celebrado el 23 de noviembre de 2017 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal) en 5,66 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 30.272.510 de euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Compañía, definida por el Asset Manager y aprobada por el Consejo de Administración, se centra en la gestión a largo plazo de la cartera existente para maximizar la rentabilidad de los inversores. En el curso normal de sus actividades la empresa:

- Buscará oportunidades para aumentar el valor de las inversiones para el inversor, incluyendo la inversión en *capex* y las negociaciones con los inquilinos.
- Gestionará de forma activa y rigurosa la cartera existente, centrándose en la identificación de aquellos riesgos que se consideran críticos, la preservación del capital así como la protección ante una posible reducción de valor de la misma.
- Reevaluará continuamente el momento para realizar inversiones, basándose en el rendimiento de los activos y las condiciones económicas y locales del mercado.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son:

- P3 es una compañía especializada únicamente y exclusivamente en la promoción y gestión de activos logísticos y plataformas de transporte. La gestión se lleva a cabo por un equipo de profesionales con gran experiencia en el sector.
- La cartera de inmuebles ha sido adquirida a niveles de precio atractivos en abril de 2017 en un contexto de fortalecimiento del mercado logístico y de reducción de los niveles de disponibilidad en este tipo de inmuebles. Esto permite anticipar un crecimiento en el nivel de rentas durante los próximos años y una revalorización de los activos, ampliando y mejorando los contratos actualmente existentes.
- Acceso a una plataforma de gestión de activos y desarrollo de propiedades logísticas muy experimentada: P3 se beneficia de la experiencia y capacidades de un equipo que cuenta con un exitoso historial en la creación de valor de mercado en los 11 países en los que opera, mediante la inversión y gestión de activos logísticos únicamente y el servicio integral ofrecido a cada uno de sus inquilinos. La filosofía de la empresa es la de ser propietarios a largo plazo de aquellos activos en los que invierte, así como el desarrollo y la gestión integral de la cartera creando un valor añadido a través de las relaciones cercanas con los clientes.
- La Compañía tiene la capacidad de satisfacer las necesidades de sus clientes, tanto proporcionando espacio en inmuebles construidos como aportando soluciones flexibles llave en mano.

1.8. 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.

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

Clientes:

En la siguiente tabla podemos ver el desglose por renta de los cinco clientes que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios durante el periodo de 2 meses y 25 días desde el 6 de abril de 2017 hasta el 30 de junio de 2017:

Cliente	30.06.2017	% s/total importe neto de la cifra de negocios
1	721.442	21%
2	534.876	16%
3	485.944	14%
4	347.898	10%
5	278.751	8%
Resto (7 clientes)	1.072.583	31%
Total	3.441.493	100%

Los cinco clientes más significativos ordenados alfabéticamente son: ARC distribución arte para el hogar ibérica, S.L., BSH Electrodomésticos España S.A., Conway, Schweppes y SEUR.

Proveedores:

En la siguiente tabla podemos ver el desglose por gasto de los 5 proveedores que han tenido el gasto de explotación anual más alto durante el periodo de 2 meses y 25 días desde el 6 de abril de 2017 hasta el 30 de junio de 2017:

Proveedor	30.06.2017	% s/total gastos de explotación
1	287.562	41%
2	145.200	20%
3	79.467	11%
4	70.130	10%
5	66.861	9%
Resto (23 proveedores)	60.760	9%
Total	709.979	100%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	99.471	
Provisiones de gastos (*)	464.911	
Total gastos de explotación consolidado	1.610.476	

(*) Provisiones de gastos relacionados con la compraventa de la Sociedad y sus filiales.

Los cinco proveedores más significativos ordenados alfabéticamente son: CBRE R.E., Lockton Companies L.L.P., PointPark Properties s.r.o., TMF SPAIN S.A. y Willis insurance correspondiéndose el proveedor 1 con PointPark Properties s.r.o. (Asset Manager) y el proveedor 2 con CBRE R.E. (Property Manager).

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) 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

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos en los ejercicios 2016 y 2017

P3 se constituyó el 5 de mayo de 2016, no habiendo realizado ninguna inversión significativa durante 2016.

El 6 de abril de 2017, P3 adquirió la totalidad de las de 12 sociedades, tenedoras cada una de ellas de un activo inmobiliario (exceptuando P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U. tenedora de una explotación de placas solares) en una transacción cuyo importe final ascendió a € 237 millones El detalle de cada una es el siguiente:

Sociedad	Localización	M ²	Coste adquisición Sociedad (€)
1. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Zaragoza	80.037	49.822.145
2. P3 Villanueva Park, S.L.U.	Zaragoza	47.967	27.351.107
3. P3 San Marcos Park, S.L.U.	Madrid	30.918	32.680.564
4. P3 Loeches Park, S.L.U.	Madrid	16.185	10.657.589
5. P3 Bilbao Park, S.L.U.	Bilbao	13.987	17.644.270
6. P3 Quer Park, S.L.U.	Quer (Guadalajara)	31.431	26.465.089
7. P3 Massalaves Park, S.L.U.	Valencia	16.318	8.538.248
8. P3 Seseña Park, S.L.U.	Toledo	30.422	19.988.940
9. P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Madrid	7.729	10.259.482
10. P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	Toledo	31.896	18.031.067
11. P3 CLA Park, S.L.U.	Madrid	14.502	14.944.530
12. P3 Villanueva Park Solar Electric. S.L.U.	Zaragoza	-	645.587
Total		321.392	237.028.618

Durante el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de junio se han producido ampliaciones y mejoras principalmente en los activos de las sociedades P3 Quer Park, S.L.U. por importe de 701.980 euros, y P3 CLA Park, S.L.U. por importe de 1.187.785 euros.

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

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene inversiones futuras comprometidas para 2017 por valor de 1.277.334€. Dichas inversiones se corresponden con la ampliación de 3.648 m² de la mediada logística de P3 CLA Park, S.L.U. y con la ampliación de 3.850 m² de la mediada logística propiedad de P3 Loeches Park, S.L.U. y se detallan en el siguiente cuadro:

Sociedad	Importe (€)
P3 CLA Park, S.L.U.	766.734
P3 Loeches Park, S.L.U.	510.600
Total	1.277.334

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

A fecha del presente Documento Informativo, P3 es la sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por 12 filiales participadas al 100 %.



Ver apartados 1.4 y 1.6.1 del presente Documento Informativo para más información.

1.12. 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 disponen de certificado de eficiencia energética.

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

Los Estados Financieros Intermedios consolidados de P3, junto con el correspondiente informe de auditoría de BDO para el periodo de dos meses y 25 días que finaliza el 30 de junio de 2017, se incorpora como Anexo II al presente Documento Informativo.

A continuación se detalla el balance consolidado de P3 a 30 de junio de 2017 así como la cuenta de resultados consolidada correspondiente al periodo de dos meses y 25 días finalizado el 30 de junio de 2017.

Balance de situación:

Activo	30/06/2017
Activos no corrientes	239.537.979
Inversiones inmobiliarias	236.869.732
Inversiones financieras a largo plazo	2.065.235
Periodificaciones a largo plazo	603.012
Activos corrientes	6.303.813
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.679.664
<i>Cientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo</i>	2.107.071
<i>Deudores varios</i>	572.593
Periodificaciones a corto plazo	193.293
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.430.856
Total activo	245.841.792

Inversiones inmobiliarias: el detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de junio de 2017 son los siguientes:

30/06/2017	Euros				
	Saldo al 06/04/2017	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 30/06/2017
Coste					
Terrenos	92.843.437	0	0	0	92.843.437
Construcciones	149.402.532	900.368	0	0	150.302.900
Inv. Inmobiliarias en Curso	1.275.207	1.209.186	0	0	2.484.393
	243.521.176	2.109.554	0	0	245.630.730
Amortización					
Construcciones	-7.972.632	-788.365	0	0	-8.760.998
	-7.972.632	-788.365	0	0	-8.760.998
Valor neto contable	235.548.544	1.321.189	0	0	236.869.732

A 30 de junio de 2017 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 16.502.706 euros a 30 de junio de 2017.
- 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 31.779.238 euros a 30 de junio de 2017.
- 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 10.971.098 euros a 30 de junio de 2017.
- Nave Industrial, sita en Masalaves (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 7.933.334 euros a 30 de junio de 2017.
- 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 26.833.650 euros a 30 de junio de 2017.
- 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 20.915.013 euros a 30 de junio de 2017.
- 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 19.328.262 euros a 30 de junio de 2017.
- 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 27.563.583 euros a 30 de junio de 2017.

- 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 49.146.446 euros a 30 de junio de 2017.
- 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 9.130.688 euros a 30 de junio de 2017.
- 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 16.391.374 euros a 30 de junio de 2017.
- Placas solares instaladas en la cubierta de un centro logístico situado en Zaragoza. El valor neto contable es de 374.340 euros a 30 de junio de 2017.

Durante el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de junio 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. por importe de 701.980 euros, y en la sociedad dependiente CLA Park, S.L.U. por importe de 1.187.785 euros que se encuentran en curso. A 30 de Junio de 2017 el valor neto contable es de 234.385.333 euros, más 2.484.393 euros de inversiones inmobiliarias que se encuentran en curso.

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.

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 2 y 15 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 3.441.493 de euros en el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de junio de 2017.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 30 de junio 2017 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:

Euros	30/06/2017
Hasta un año	16.139.778
Entre uno y cinco años	45.164.604
Más de cinco años	36.803.634
TOTAL	98.108.016

Inversiones financieras a largo plazo: se corresponde con las fianzas y depósitos constituidos.

Periodificaciones a largo plazo: se corresponde con un seguro contratado por posibles contingencias en la compra de las sociedades dependientes que componen el Grupo, y cuyo devengo se extenderá hasta 2022.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: en dicho epígrafe se registra a 30 de junio de 2017, principalmente los saldos pendientes por cobro de arrendamientos y la contabilización de la carencia de los contratos. Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. 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. P3 mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

Periodificaciones a corto plazo: se corresponden a los gastos anticipados liquidados durante el ejercicio y que se irán devengando en períodos posteriores (criterio mensual), cuyo devengo se extenderá hasta 30 de septiembre de 2017. Correspondiente a un seguro adicional, específicamente relativo a cada una de las naves que posee cada una de las Sociedades del grupo. Dichas pólizas adicionales, han sido contratadas con la empresa *Lockton Companies LLP, RE & Construction*.

Patrimonio neto y pasivo		30/06/2017
Patrimonio neto		34.270.200
Capital y reservas sin ajustes de valoración		34.270.200
Capital		5.348.500
Reservas		-898
Resultados de ejercicios anteriores		-110
Otras aportaciones de socios		30.071.193
Resultado del ejercicio		-1.148.484
Pasivos no corrientes		206.371.836
Deudas a largo plazo		2.127.970
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		204.243.866
Pasivos corrientes		5.199.756
Deudas a corto plazo		1.623
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		2.636.404
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.558.611
Periodificaciones a corto plazo		3.118
Total patrimonio neto y pasivo		245.841.792

Capital: A 30 de junio del ejercicio 2017 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 5 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 (anteriormente denominada Videtelny Úspech, s.r.o) convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Con fecha 12 de Junio la Sociedad Dominante realizó una ampliación de Capital por importe de 5.288.500 euros, por compensación de créditos con su socio único, siendo a 30 de Junio de 2017, P3 Spain II s.r.o., propietaria del 100% de las acciones.

Otras aportaciones de socios: Con fecha 29 de abril de 2017, se aprueba por parte del Socio 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 neto del Grupo.

Deudas a largo plazo: las deudas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los alquileres las inversiones inmobiliarias.

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo: como se ha comentado anteriormente, con fecha 6 de abril de 2017, P3 y las Sub-SOCIMI firmaron una serie de préstamos concedidos por parte del entonces accionista único (ahora mayoritario) de P3, esto es P3 Spain II, s.r.o. y su a su vez accionista único P3 Czech Holdco s.r.o. Dichos préstamos se corresponden con operaciones del tráfico normal de la Sociedad y tienen un tipo de interés del 5,5% anual. Se ha contratado a un experto independiente para determinar si ese 5,5% es superior al tipo de interés de mercado, y en caso de ser superior, se ajustará al de Mercado y se comunicará adecuadamente al mercado. Se espera tener dicho informe para enero de 2018.

Dichos préstamos no tienen fecha de vencimiento concreta sino que cuando el prestamista quiera, mediante una notificación escrita, detallará las condiciones, fechas de pago y cantidad de la deuda más intereses de las que se solicita la devolución. No se espera un desembolso de los mismos en el corto plazo.

El detalle se corresponde con el cuadro que a continuación se detalla:

#	Nombre	Prestamista	Cantidad máxima (€)	Principal préstamo (30/06/2017) (€)	Intereses devengados (30/06/2017) (€)
1.	P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.	P3 Spain II s.r.o.	100.000.000	899.434	11.323
2.	P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.	P3 Czech HoldCo s.r.o.		80.971.064	1.049.296
3.	P3 Bilbao Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	15.000.000	10.595.639	137.308
4.	P3 Cla Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	6.960.243	80.800
5.	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	4.374.078	56.683
6.	P3 Loeches Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	4.534.136	58.757
7.	P3 Massalaves Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	6.242.068	80.890
8.	P3 Quer Park Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	15.000.000	12.258.960	158.863
9.	P3 San Marcos Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	25.000.000	17.345.700	224.781
10.	P3 Seseña Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	6.339.980	81.516
11.	P3 Toledo Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	7.216.443	93.517
12.	P3 Villanueva Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	25.000.000	18.569.140	240.636
13.	P3 Zaragoza Park, S.L.U.	P3 Czech HoldCo s.r.o.	35.000.000	27.936.979	362.033
Total				204.243.866	2.636.404

A 30 de junio de 2017, la cantidad total debida por la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes es de 204.243.866 euros a largo plazo, la totalidad de los intereses generados por los préstamos concedidos es de 2.636.404 euros.

Cuenta de resultados:

Cuenta de pérdidas y ganancias		30/06/2017 (*)
Importe neto de la cifra de negocios		3.441.493
Otros ingresos de explotación		413.304
Otros gastos de explotación		-1.610.476
Amortización del inmovilizado		-788.365
Otros resultados		56
Resultado de explotación		1.455.900
Ingresos financieros		59.939
Gastos financieros		-2.664.323
Resultado financiero		-2.604.384
Resultado antes de impuestos		-1.148.484
Impuestos sobre beneficios		0
Resultado del periodo		-1.148.484

(*) Correspondiente al periodo de 2 meses y 25 días desde el 6 de abril de 2017 (fecha en la que P3 adquiere la totalidad de los activos) hasta el 30 de junio del 2017.

Importe neto de la cifra de negocios: ver detalle en el apartado 1.9 del presente Documento Informativo.

Otros gastos de explotación: ver detalle en el apartado 1.9 del presente Documento Informativo.

Gastos financieros: ver detalle en la explicación anterior del epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo” del presente Documento Informativo.

A continuación se detalla la cuenta de resultados no auditada ni revisada por el auditor, correspondiente al periodo de cinco meses y 25 días finalizado el 30 de septiembre de 2017:

Cuenta de pérdidas y ganancias		30/09/2017
Importe neto de la cifra de negocios		7.029.619
Otros ingresos de explotación		558.228
Otros gastos de explotación		-2.631.205
Amortización del inmovilizado		-1.650.193
Otros resultados		1.567
Resultado de explotación		3.308.015
Ingresos financieros		59.939
Gastos financieros		-5.616.503
Resultado financiero		-5.556.565
Resultado antes de impuestos		-2.248.550
Impuestos sobre beneficios		0
Resultado del periodo		-2.248.550

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

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

La información financiera prospectiva en este epígrafe está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGC vigente y son comparables con la información financiera histórica correspondiente al periodo de dos meses y 25 días finalizado el 30 de junio de 2017, presentada por la Sociedad en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables. La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

A continuación detallamos las previsiones de 2017 y 2018:

Cuenta de pérdidas y ganancias	2017 E (*)	2018 E
Importe neto de la cifra de negocios	10.836.164	14.196.666
	-2.697.554	-2.188.102
Otros gastos de explotación netos		
Amortización del inmovilizado	-2.514.439	-3.535.715
Resultado de explotación	5.624.172	8.472.849
Gastos financieros	-8.284.333	-11.607.579
Resultado financiero	-8.284.333	-11.607.579
Resultado del periodo	-2.660.161	-3.134.730

(*) Periodo de 8 meses y 25 días

Las hipótesis utilizadas en la realización de las previsiones son:

- **Importe neto de la cifra de negocios:** se han proyectado en base a los contratos con los inquilinos actuales. Todos los ingresos están garantizados por contratos ya en vigor con los actuales inquilinos con obligado cumplimiento más allá del 31 de diciembre de 2019. La tasa de ocupación es del 100%.

- **Otros gastos de explotación netos:** se han proyectado sobre la base de los contratos vigentes con los proveedores de servicios y se presentan netos de otros ingresos de explotación.

- **Inversiones / Desinversiones a la cartera:** las proyecciones incluyen la ampliación de 7.500 m² que está actualmente en construcción. Las proyecciones asumen que no habrá otras inversiones/desinversiones en la cartera.

- **Gastos financieros:** el Grupo está financiado por préstamos de su Accionista Mayoritario. Se asume que los intereses de estos préstamos se pagan en efectivo mensualmente.

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

La evolución del negocio de la Sociedad, en los términos proyectados en su estimación obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan. Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 del presente Documento Informativo. No obstante, a continuación se describen los principales riesgos que podrían dar lugar al incumplimiento de las previsiones:

- Riesgo de mercado: el riesgo de mercado afecta al desempeño del negocio de dos maneras: (1) a la capacidad de los administradores de los inmuebles para alquilar los inmuebles vacíos a nuevos inquilinos; y (2) a los niveles de alquiler que los nuevos inquilinos pueden estar dispuestos a pagar. El riesgo de mercado se ve afectado principalmente por el ciclo económico y puede influir positivamente y negativamente en el desempeño del negocio.

- Riesgo de crédito: se refiere a la capacidad de los inquilinos para pagar el alquiler según los términos de sus contratos. Si los inquilinos no son capaces de pagar sus rentas, esto afectará negativamente el desempeño de la empresa, pero este riesgo se mitiga por (1) la administración realiza rigurosos controles de crédito de los nuevos inquilinos así como, controles periódicos de los inquilinos existentes; y (2) gran parte de los inquilinos están obligados a proporcionar un depósito o garantía bancaria que se ejecutaría en caso de incumplimiento.

- Riesgo regulatorio: se refiere al riesgo por cambios imprevistos en el entorno legal / regulatorio puedan tener un impacto negativo en el desempeño del negocio. La Sociedad no es consciente de que haya cambios siendo examinados por cualquier organismo regulador.

Se recomienda que el inversor lea detalladamente todos los riesgos junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que estos factores podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

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

El Consejo de Administración celebrado con fecha 23 de noviembre de 2017 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza, como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En ambos casos se constituirá como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

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

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 18 a 24 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 13 de junio de 2017, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado por tres (3) miembros.

Fueron nombrados para el cargo por decisión del entonces accionista único de la Sociedad de 13 de junio de 2017, que se elevó a público por escritura de 7 de julio de 2017 autorizada por el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 2.892 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 11 de agosto de 2017.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos, pudiendo ser reelegidos una o más veces, por períodos de igual duración.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) Composición

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 aquella designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes 3 miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. George Aase	Presidente	13 de junio de 2017	Dominical
D. David Marquina Fernández	Vicepresidente	13 de junio de 2017	Dominical
D. Martin Konecny	Vocal	13 de junio de 2017	Dominical

Además, con fecha de 13 de junio de 2017, el Consejo de Administración nombró, para el ejercicio del cargo de secretaria no consejera del Consejo de Administración a Doña Belén Garrigues Calderón y de vice-secretaria no consejera del Consejo de Administración a Doña Marta Zahonero de Águeda, acuerdo elevado a público por escritura de 7 de julio de 2017, autorizada por el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 2.892 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil con fecha 11 de agosto de 2017.

d) Funcionamiento del Consejo de Administración

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de los Estatutos Sociales:

"ARTÍCULO 23. FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO.

23.1 Reuniones

El Consejo de Administración se reunirá siempre que sea necesario por los intereses sociales de la Sociedad a juicio de su Presidente y deberá reunirse necesariamente, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo de Administración podrá celebrarse en varios lugares conectados por cualesquiera medios electrónicos, telemáticos u otros medios de comunicación a distancia o sistemas válidos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real. Dicha circunstancia deberá expresarse en el Acta del Consejo y en la Certificación de los acuerdos que se expida.

Los asistentes a cualquier de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, la presida.

23.2 Convocatoria

La convocatoria del Consejo corresponde a su Presidente, o a quien haga sus veces, quien ejercerá dicha facultad siempre que lo considere conveniente.

La convocatoria se efectuará mediante escrito dirigido personalmente a cada consejero y remitido al domicilio a tal fin designado por cada uno de ellos o, a falta de determinación especial, al registral, con cinco (5) días de antelación a la fecha de la reunión; en dicho escrito se indicará el día, hora y lugar de la reunión.

El Consejo deberá ser asimismo convocado cuando lo soliciten al menos un tercio (1/3) de los consejeros, en cuyo caso deberá convocarlo para ser celebrado dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.

Si el Presidente, sin causa justificada, no hubiera acordado en el plazo de un (1) mes la convocatoria solicitada por al menos un tercio (1/3) de los consejeros, el Consejo podrá ser convocado por los consejeros que previamente hayan solicitado la reunión, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social.

23.3 Quórum de asistencia

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. En caso de número impar de consejeros, la mitad se determinará por defecto. La representación se conferirá por escrito en otro consejero mediante carta dirigida al Presidente.

23.4 Adopción de acuerdos

El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Una vez que el Presidente considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo de Administración, presente o representado, un voto.

Salvo en aquellos supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados.

La votación por escrito y sin sesión será igualmente válida siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento. A estos efectos, la remisión del voto podrá ser mediante carta enviada a través de correo ordinario a la dirección de la Sociedad o al Secretario del Consejo o al que haga sus veces en el plazo de cinco (5) días desde la petición del voto, también podrá emitirse de manera electrónica por cada consejero, y se hará en su caso, a la dirección de correo electrónico de la Sociedad o a la dirección de correo electrónico del Secretario del Consejo o del que haga sus veces, en el plazo de cinco (5) días desde la petición del voto.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario o por el Vicepresidente y el Vicesecretario, en su caso, y los acuerdos tomados obligarán desde el momento en que se hayan adoptado. Las certificaciones de las Actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración o, en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso."

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

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

a) D. George Aase

D. George Aase ejerce como Director Financiero (*Chief Financial Officer*) del Grupo P3 ("**Grupo P3**") desde su incorporación en 2011, contribuyendo significativamente a la transformación del mismo en una plataforma institucional de inversión inmobiliaria. D. George Aase ha tenido un papel relevante en las operaciones llevadas a cabo por el Grupo P3, entre las que se incluye su adquisición en 2013 por TPG e Ivanhoe Cambridge, así como la posterior expansión y refinanciación.

Antes de unirse al Grupo P3, D. George Aase ejerció durante cuatro años como Director Financiero (*Chief Financial Officer*) del grupo Züblin Immobilien, la única sociedad cotizada de nacionalidad Suiza con un portfolio internacional dentro de la rama comercial del sector inmobiliario. Durante su etapa en Züblin, lideró numerosos proyectos de refinanciación de deuda y de captación de capital.

Entre 2000 y 2006, D. George Aase desempeñó los cargos de Director de Finanzas Corporativas y Vicepresidente de Relaciones con Inversores en Leica Geosystems AG, sociedad de nacionalidad Suiza dedicada a la fabricación instrumentos de medida y topografía de alta precisión. D. George Aase era uno de los miembros principales del equipo directivo y tuvo un papel protagonista en la salida a bolsa de la compañía en 2000 y, posteriormente, en la expansión del grupo empresarial a través de un agresivo programa internacional de fusiones y adquisiciones.

D. George Aase es licenciado en contabilidad por la Universidad Estatal de Florida, es Contable Público Autorizado (*Certified Public Accountant*) y completó sus estudios de posgrado en la Universidad de Stanford.

b) D. Martin Konecny

D. Martin Konecny es el actual Director de Operaciones y de Riesgos del Grupo P3. Se unió al Grupo P3 en mayo de 2009 como Controller Financiero. En 2014 fue nombrado Director de Operaciones y Riesgos y, desde entonces, ha liderado varias iniciativas clave en ámbitos tan variados como tecnologías de la información, seguros y ejecución de operaciones, entre otros. Al mismo tiempo, D. Martin Konecny participa activamente en la estructuración de operaciones y proyectos y ejerce como responsable del Grupo P3 en el ámbito fiscal.

D. Martin Konecny cuenta con 23 años de experiencia en finanzas, fiscalidad y auditoría. Antes de unirse al Grupo P3 ejerció como Director Financiero (*Chief Financial Officer*) de Citibank en la República Checa, gestionando tanto proyectos de inversión como de comercio minorista. De 2005 a 2009 también lideró la reestructuración societaria de Citigroup en la República Checa.

Anteriormente, D. Martin Konecny ejerció como gerente senior en la división de auditoría de KPMG, donde gestionaba procesos de auditoría para importantes empresas del sector financiero (i.e., bancos, fondos) así como otros clientes industriales. Durante sus dos últimos años en KPMG, lideró un complejo proyecto de banca de inversión con numerosas estructuras societarias domiciliadas en paraísos fiscales.

D. Martin Konecny se graduó en Finanzas y Comercio en la Facultad de Economía de la Universidad de Praga y completó sus estudios con un *Executive MBA* en la Universidad de Bristol.

c) D. David Marquina Fernández

D. 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, D. David Marquina ejerció como Director General (*Managing Director*) de Almindus desde 2014.

D. 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 D. David Marquina fue director del equipo de ventas del agente inmobiliario Bourgeois Fincas.

D. 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.

d) Dña. Belén Garrigues Calderón

Dña Belen Garrigues Calderon ejerce actualmente como Directora General (Managing Director) de TMF Spain, S.A. Desde su nombramiento en 2011 ha estado al frente de la dirección y administración de la oficina que el Grupo TMF tiene en Madrid desempeñando un papel fundamental en la expansión del mismo en España.

Dña. Belén Garrigues Calderón, posee una amplia experiencia en la dirección y administración de sociedades de inversiones en España. Asiste habitualmente en la implementación de estructuras internacionales, el desarrollo de inversiones en España y el cumplimiento de obligaciones locales de las sociedades de inversión. Asimismo, trabaja regularmente, en coordinación con firmas de abogados e instituciones bancarias, en operaciones relacionadas con la financiación, estructuración, implementación y administración de inversiones y transacciones transfronterizas.

Anteriormente, Dña Belen Garrigues Calderón trabajó para el Grupo TMF en Holanda, para Andersen Legal-Wouters Advocaten en Notarissen en Holanda y para la firma estadounidense Day, Berry & Howard LLP ubicada en Boston.

Dña. Belén Garrigues Calderón se licenció en Derecho, con especialidad en Derecho Internacional, en junio de 1997 en la Universidad Autónoma de Madrid, completando sus estudios de postgrado con un Máster en Derecho Europeo en la Universidad Carlos III de Madrid.

e) Dña. Marta Zahonero de Águeda

Dña. Marta Zahonero de Águeda es Abogado Senior en TMF Group. Fue nombrada para el puesto en 2016 y desde entonces es directamente responsable de un equipo encargado de la gestión diaria de una cartera de sociedades, asegurando que las mismas se encuentran al corriente de sus obligaciones mercantiles de acuerdo con la legislación vigente, en coordinación con las autoridades locales y asesores legales. En particular, es responsable de la Secretaría del Consejo de un grupo de sociedades, entre las que se encuentran las entidades de P3 en España y, en particular, de la organización de reuniones del Consejo, Juntas de Socios y de la preparación y revisión de la documentación propia de los procesos de reestructuración de las mismas.

Dña Marta Zahonero de Águeda se unió al grupo TMF en el año 2013 y, desde entonces, trabaja en la implementación, estructuración, financiación, de estructuras internacionales y desarrollo de transacciones transfronterizas, en coordinación con firmas de abogados, en la administración de inversiones en España así como en el cumplimiento de obligaciones locales en España por dichas estructuras.

Dña. Marta Zahonero de Águeda cuenta con más de 10 años de experiencia en despachos y empresas, habiendo desarrollado su carrera profesional principalmente

en el sector mercantil y de contratación pública y privada, dedicándose entre 2011 y 2013 al sector de la investigación jurídica (áreas de Ciencias Jurídicas, Sociales, Políticas y de la Administración).

Doña Marta Zahonero se licenció en Derecho en junio de 2002 en la Universidad Carlos III de Madrid, completando sus estudios con una especialidad en Derecho Público del Estado. Asimismo, cuenta con formación especializada en Unión Europea, habiendo cursado estudios en el Máster en Política y Democracia de la UNED.

1.15.3. 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.

1.16. 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 presente Documento Informativo. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad es efectuada por TMF Spain S.A. ("TMF") empresa internacional especializada en prestar servicios financieros a firmas de inversión. TMF 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 PointPark Properties s.r.o. (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

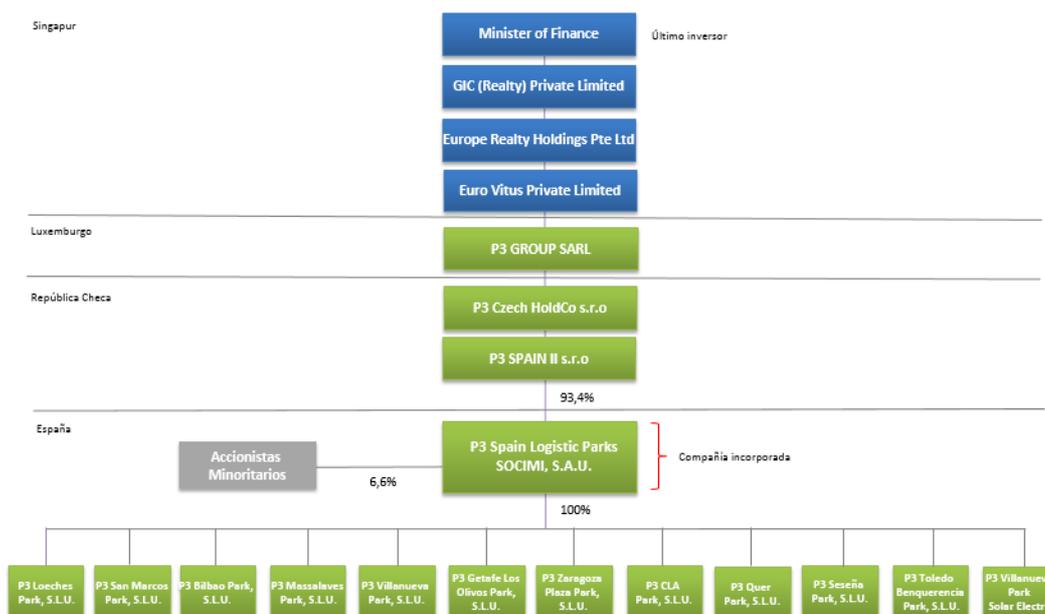
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y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

A fecha del presente Documento Informativo, P3 cuenta con un Accionista Mayoritario, P3 Spain II s.r.o., titular del 93,4% de las acciones de P3 y 25 accionistas minoritarios que conjuntamente ostentan una participación igual al 6,6% del capital social (sin que ninguno de ellos tenga una participación superior al 5%).

P3 Spain II s.r.o. es una sociedad de responsabilidad limitada constituida conforme a las leyes de la República Checa.

P3 Spain II s.r.o. está controlado indirectamente por GIC (Realty) Private Limited, cuya sociedad matriz es el Ministerio de Finanzas de Singapur, persona jurídica de carácter mercantil establecida de conformidad con las disposiciones de la Ley sobre el Ministerio de Finanzas (Constitución) (cap. 183) de la Legislación de Singapur, en relación con la posesión y administración de bienes del Gobierno de Singapur.

Ver debajo el diagrama completo de la estructura accionarial de la Sociedad hasta el último inversor que incluye el país de constitución de cada sociedad:



A continuación se incluye tabla con los accionistas de P3:

Accionistas	Nº acciones	Participación
P3 Spain II s.r.o.	4.994.259	93,4%
Accionistas minoritarios (25 accionistas)	354.241	6,6%
Total	5.348.500	100,0%

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. 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:

i. Operaciones realizadas con los accionistas significativos

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

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

“(…)

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

(…)”.

A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía supere el 1% de los ingresos consolidados o de los fondos propios consolidados de la Sociedad datos obtenidos de los Estados Financieros Intermedios:

€	30/06/17
Ingresos	3.441.493
Fondos Propios	34.270.200
1% Ingresos	34.415
1% Fondos propios	342.702

ii. Operaciones realizadas con administradores y directivos

Ni la Sociedad ni sus Sub-SOCIMI mantienen saldos con sus administradores, ni han concedido retribución alguna a los mismos durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2017.

iii. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Las transacciones realizadas con partes vinculadas se corresponden con préstamos de las sociedades con P3 Czech HoldCo s.r.o. Dichos préstamos se corresponden con operaciones del tráfico normal de la Sociedad y tienen un tipo de interés del 5,5% anual. Se ha contratado a un experto independiente para determinar si ese 5,5% es superior al tipo de

interés de mercado, y en caso de ser superior, se ajustará al de Mercado y se comunicará adecuadamente al mercado. Se espera tener dicho informe para enero de 2018.

Dichos préstamos no tienen fecha de vencimiento concreta sino que cuando el prestamista quiera, mediante una notificación escrita, detallará las condiciones, fechas de pago y cantidad de la deuda más intereses de las que se solicita la devolución. No se espera un desembolso de los mismos en el corto plazo.

El detalle de la deuda con empresas del grupo a 30 de junio de 2017, se corresponde con el cuadro que a continuación se detalla:

#	Nombre	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada	Cantidad máxima (€)	Principal préstamo (30/06/2017) (€)	Intereses devengados (30/06/2017) (€)
1.	P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.	Socio Mayoritario	P3 Spain II s.r.o.	100.000.000	899.434	11.323
2.	P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.		80.971.064	1.049.296
3.	P3 Bilbao Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	15.000.000	10.595.639	137.308
4.	P3 Cla Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	6.960.243	80.800
5.	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	4.374.078	56.683
6.	P3 Loeches Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	4.534.136	58.757
7.	P3 Massalaves Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	6.242.068	80.890
8.	P3 Quer Park Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	15.000.000	12.258.960	158.863
9.	P3 San Marcos Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	25.000.000	17.345.700	224.781
10.	P3 Seseña Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	6.339.980	81.516
11.	P3 Toledo Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	10.000.000	7.216.443	93.517
12.	P3 Villanueva Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	25.000.000	18.569.140	240.636
13.	P3 Zaragoza Park, S.L.U.	Socio Mayoritario	P3 Czech HoldCo s.r.o.	35.000.000	27.936.979	362.033
Total					204.243.866	2.636.404

Además, a continuación se desglosa el detalle de saldos comerciales de proveedores empresas del grupo, dicho saldo corresponde a las comisiones de gestión (management fees) devengados con PointPark Propiedades s.r.o.:

	30/06/2017
P3 Villanueva Park, S.L.U.	32.804
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	58.551
P3 Quer Park, S.L.U.	32.229
P3 Seseña Park, S.L.U.	24.953
P3 Massalaves Park, S.L.U.	9.968
P3 CLA Park, S.L.U.	21.803
P3 Loeches Park, S.L.U.	13.705
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	21.179
P3 San Marcos Park, S.L.U.	38.522
P3 Bilbao Park, S.L.U.	20.695
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	12.229
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	7.213
TOTAL	293.850

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La Sociedad se constituyó en mayo de 2016 pero no ha tenido actividad hasta abril de 2017.

Se incluye para información del inversor una cuenta de resultados agregada proforma del ejercicio 2016 hasta la línea del resultado de explotación de las 12 Sub-SOCIMI (no auditada ni revisada por el auditor):

Importe neto de la cifra de negocios	13.874.497
Otros ingresos de explotación	806.713
Otros gastos de explotación	-2.047.098
Amortización del inmovilizado	-2.530.557
Otros resultados	3.443
Resultado de explotación (*)	10.106.998

(*) Se debe tener en cuenta que varias de las 12 sociedades no tuvieron actividad durante los 12 meses completos del año 2016 ya que fueron adquiridas por el anterior propietario durante ese mismo año.

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

No presenta informe de auditoría por no tener estados financieros al ser de reciente constitución.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

La política de distribución de dividendos se encuentra regulada en el artículo 27 de los Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

"ARTÍCULO 27. APLICACIÓN DE RESULTADOS.

27.1 La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMI).

27.2 Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros gestionados por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable de la Sociedad, en el plazo que determine la Junta General de Accionistas que haya acordado la distribución del dividendo.

27.3 La Junta General de Accionistas determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en estos Estatutos y en la Ley de SOCIMI. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.

27.4 La Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

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

27.6 La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

27.7 Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración, haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes.

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

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

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

27.11 En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá

retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en los artículos siguientes una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

27.12 Asimismo, si no se cumpliera alguna de las prestaciones accesorias descritas en el Título VI siguiente de los presentes Estatutos en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

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

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

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

1.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB. Dicha estructura y sistema de control quedan recogidos en el informe de procedimientos realizado en noviembre de 2017 por la Sociedad (ver Anexo IV).

1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 23 de noviembre de 2017, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**").

Tal y como se indica en el propio Reglamento Interno de Conducta, el mismo ha sido dictado para fijar reglas en relación con:

- a) la gestión y control de la información privilegiada;
- b) la comunicación de la información relevante;
- c) la ejecución y comunicación por las personas afectadas de operaciones sobre valores de la Sociedad y, en su caso, su grupo; y
- d) la realización de operaciones de autocartera.

A la vista de lo anterior, se puede concluir que su contenido se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

Dicho Reglamento Interno de Conducta está disponible en la página web de la Compañía (www.p3spainsocimi.com).

1.23. Factores de riesgo

La inversión en P3 entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en este apartado, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

Adicionalmente a los riesgos expuestos en este apartado, podría ocurrir que futuros riesgos, que actualmente no están siendo considerados como tal o son desconocidos, pudieran afectar de manera adversa al negocio de P3.

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

i. Nivel de endeudamiento con Accionista Mayoritario

A 30 de junio de 2017, la Sociedad tiene una deuda financiera con el Accionista Mayoritario de, aproximadamente, 204 millones de euros lo que supone un Loan To Value (“LTV”) del 86%, a un interés fijo del 5,5% 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 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.

1.23.2. Riesgos operativos y de valoración

i. Riesgo de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

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

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

ii. Riesgos derivados de la concentración del número de clientes

Los inmuebles se encuentran arrendados a 12 clientes. Concretamente los tres inquilinos principales superan el 51% del importe neto de la cifra de negocios consolidada del periodo de dos meses y 25 días finalizado el 30 de junio de 2017 (ver información detallada en el apartado 1.9 del presente Documento Informativo). 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 todos los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios es posterior al 31 de diciembre de 2019, lo que minorra dicho riesgo en el corto/medio plazo.

iii. *Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler*

Los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

iv. *Riesgo derivado de las licencias de los inmuebles*

En relación con los inmuebles adquiridos, la Sociedad no tiene los datos concretos de algunas de las licencias que debieron ser otorgadas en relación con los mismos ni tampoco tiene constancia de que las mismas no hayan sido otorgadas. Asimismo, señalar que la obtención de las licencias que conciernen a la explotación de dichos inmuebles es responsabilidad de los arrendatarios correspondientes. La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la Administración del cierre de la actividad llevada a cabo en los inmuebles lo que podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

v. *Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

El Grupo podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan la Sociedad y sus filiales. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

vi. *Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y otras obligaciones de pago derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes*

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

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

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

Todos los consejeros de la Sociedad ejercen el cargo de consejero en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad. Dichas sociedades son participadas indirectamente por el Grupo, y por tanto los consejeros actúan como representantes.

viii. *Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia*

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, CBRE ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

ix. *Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente*

Tal y como se indica en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por PointPark Properties s.r.o. (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.

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

i. *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

El sector inmobiliario español es altamente competitivo y muy sensible al entorno económico-financiero y político existente en España. Los ingresos de la Sociedad así como la valoración de los activos, dependen en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

La Sociedad realiza anualmente una valoración independiente de sus activos, debiendo registrar un deterioro de valor, en caso de que se produjese, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

ii. *Concentración geográfica*

Los activos que posee la Sociedad se encuentran distribuidos en cinco comunidades autónomas. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas comunidades autónomas o por condiciones económicas particulares que presenten estas regiones, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

iii. *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.

iv. *Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los edificios, terrenos, suelos en desarrollo y cualquier otro tipo de bienes inmuebles de cualquier clase que se analicen en los informes de dichos expertos, podría sufrir variaciones por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

v. *Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios*

Las inversiones en activos inmobiliarios son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de recesión del mercado inmobiliario que se ha vivido en los últimos años.

Esta falta de liquidez puede limitar la capacidad para convertir algunos activos en efectivo a corto plazo. En el caso de necesitar liquidar activos, es probable que sea necesario reducir sustancialmente el precio de venta de esos activos, incluso por debajo de su valor de coste o de adquisición.

vi. *Sector altamente competitivo*

El sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevos competidores. La elevada competencia en el sector podría dar lugar a un exceso de oferta de alquiler de inmuebles o a una disminución de los precios, como ha ocurrido en los últimos años. La incorporación de nuevos actores en el sector como, por ejemplo, las entidades financieras impulsando ventas de activos inmobiliarios, está incrementando en mayor medida la competitividad del mismo.

Los competidores de P3 son tanto empresas nacionales, locales como empresas de ámbito internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. También son de su competencia los particulares que tengan inmuebles en sus mismas zonas. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución

de los precios, tal y como ha ocurrido durante los últimos años, afectando negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

vii. *Riesgo de daños de los inmuebles*

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

i. *Influencia del actual Accionista Mayoritario*

La Sociedad se encuentra participada mayoritariamente por el 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.

ii. *Riesgo de falta de liquidez*

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

iii. *Riesgo asociado a la evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

1.23.5. Riesgos fiscales

i. *Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podría afectar de manera negativa a la Sociedad*

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un

efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

ii. *Aplicación del gravamen especial*

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

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

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

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales establecen que, en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de potenciales accionistas que pudiesen verse afectados por dicha obligación. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

iii. *Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI*

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

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

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

iv. *Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales*

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

1.23.6. Otros Riesgos

i. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

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

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación ajena, lo que generaría costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad. Para más información sobre la posición financiera de la Sociedad y su política de dividendos, ver el apartado 1.19 del presente Documento Informativo.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los socios cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

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

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

A fecha 13 de junio de 2017, mediante decisión del entonces socio único (i.e., el Socio Mayoritario, P3 Spain II s.r.o.), se acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI). Dicha decisión fue confirmada por el Consejo de Administración en la reunión mantenida el 13 de junio de 2017.

El capital social de P3 es de 5.348.500 euros, y está representado por 5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones se encuentran suscritas y han sido íntegramente desembolsadas, pertenecen a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

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

2.2. 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

En el momento de incorporación al MAB la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 14/2016 dado que existen 25 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5% que poseen 354.241 acciones cuyo valor estimado, en base al precio de referencia fijado es de 2.005.004 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular. El precio de referencia por acción, acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad, asciende a 5,66 euros.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la 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 apartado 1.6.3 anterior), 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 apartado 1.6.3 anterior.

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 15.1 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.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

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.

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.

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

Los Estatutos Sociales prevén dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 8 de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

"ARTÍCULO 8. RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE ACCIONES.

La transmisión de las acciones de la Sociedad quedará sujeta a las reglas y restricciones previstas en el presente artículo.

8.1) Libre transmisión de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.

8.2) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado

porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones

La redacción actual del artículo 8 de los Estatutos Sociales fue aprobada mediante decisión del entonces accionista único de P3 (i.e., Accionista Mayoritario, P3 Spain II s.r.o.) adoptada el día 13 de junio de 2017, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, el Accionista Mayoritario y los administradores tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

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

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es conecedora de que alguno de sus accionistas indirectos haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

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

De conformidad con el artículo Segundo 1.7 de la Circular del MAB 14/2016, el Accionista Mayoritario y los administradores de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado. De conformidad con el mencionado artículo Segundo 1.7, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

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

Con fecha 13 de junio de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad, en su condición de accionista único, adoptó las decisiones necesarias para adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción del artículo 8.1 de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior).

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 29 – COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

29.1 Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del cinco por ciento (5%) del capital social o sus sucesivos múltiplos.

29.2 Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, el umbral aplicable a esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno por ciento (1%) del capital social y sucesivos múltiplos.

29.3 Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los tres (3) días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

29.4 La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil (el "MAB")."

"ARTÍCULO 30 – COMUNICACIÓN DE PACTOS PARASOCIALES

30.1 Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriban, modifiquen, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

30.2 Las comunicaciones deberán realizarse al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

30.3 La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa del MAB.

30.4 Lo dispuesto en los artículos 29 y 30 anteriores se entiende sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable."

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB, conforme al artículo 31 de los Estatutos Sociales, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 31 – EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MAB

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

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

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

a) Convocatoria

El Consejo de Administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, si esta hubiera sido creada, inscrita y publicada, en los términos legalmente aplicables, en la forma y con el contenido mínimo previstos por la Ley y en los Estatutos Sociales, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior. Cuando la Sociedad no hubiese acordado la creación de su página web o todavía no estuviera debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, salvo que la Ley establezca una antelación mayor.

La junta se celebrará en el lugar que especifique el anuncio dentro de la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Si la junta general, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la junta general no celebrada y con al menos quince (15) días de antelación a la fecha de la reunión.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria de la junta por el Secretario judicial o el Registrador Mercantil del domicilio social, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

Asimismo, disuelta la Sociedad, la convocatoria de la junta corresponderá al órgano de liquidación.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, solicitándolo mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.

Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la junta por razón de los asuntos a tratar, o de otras circunstancias, así como de lo establecido en el Reglamento de la Junta General, en su caso.

b) Quórum de constitución

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma. Sin perjuicio de lo anterior, la junta quedará válidamente constituida como junta universal para tratar cualquier asunto siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el

50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

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 de alguna de la Sociedad con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios electrónicos, telemáticos u otros medios de comunicación a distancia o sistemas válidos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello, así como la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de junta general podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la junta como presentes.

Los administradores de la Sociedad deberán asistir a las juntas generales. Asimismo, podrán asistir directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y deberá ser con carácter especial para cada Junta. Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por la Ley de Sociedades de Capital respecto a representación familiar o con poder general contenido en documento público.

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

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, tendrá el valor de revocación. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.

e) Mesa de la Junta General

En las juntas generales actuarán como presidente y secretario los que lo sean del consejo de administración o, en caso de ausencia de éstos, los que la propia junta acuerde al comienzo de la reunión. Si existiesen vicepresidente y vicesecretario, a ellos corresponderá el ejercicio de dichos cargos en defecto de presidente y secretario.

f) Adopción de acuerdos

El presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, o por medio de un mecanismo similar o análogo para aquellos casos en que la asistencia a la junta se realice por medios telemáticos, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o a petición de la mayoría del capital presente o representado.

Los acuerdos de las juntas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se adoptarán por mayoría simple de los votos válidamente emitidos de los accionistas presentes o representados en la junta, salvo disposición legal en contrario, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

El accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que se hace referencia en la Ley de Sociedades de Capital.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia junta general a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente de la junta general y 2 interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. Si no se aprobasen en ninguna de las dos formas, el defecto podrá subsanarse mediante su aprobación en la siguiente junta general, siempre que se haya incluido en la convocatoria. El acta tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el secretario del consejo de administración o, en su caso, por el vicesecretario, con el visto bueno del presidente o vicepresidente, en su caso.

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

Con fecha 16 de noviembre, el Accionista Mayoritario de la Sociedad, P3 Spain II s.r.o., ha formalizado un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Banco Sabadell, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (“**Circular 7/2010**”), sus instrucciones operativas de desarrollo y las normas que, eventualmente, sustituyan o modifiquen a las anteriores.

“El objeto del contrato de liquidez será (i) favorecer la liquidez de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); (ii) mantener una regularidad suficiente en la negociación de esas acciones; y (iii) reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de P3, instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

El Accionista Mayoritario P3 Spain II s.r.o., se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 26.502 acciones de la Sociedad (equivalentes a un valor estimado de mercado de aproximadamente 150.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 5,66 euros), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad del efectivo y/o las acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos que adquiera en ejecución del Contrato de Liquidez, por lo que P3 no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 30 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, que obliga a la contratación de la figura del Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 27 de marzo 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 MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura 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.

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

CBRE Valuation Advisory, S.A., ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 30 de junio de 2017. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo del informe Valoración de CBRE en el Anexo III del presente Documento Informativo.

CBRE Valuation Advisory, S.A., también ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2017. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo III del presente Documento Informativo (ver apartados 0 y 1.6.5. del presente Documento Informativo).

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

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a P3 en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Herbert Smith Freehills Spain LLP, ha prestado servicios de asesoramiento legal, al mismo tiempo que ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos a los activos inmobiliarios propiedad de P3.

Anexo I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE227014352017

Fecha: 03-04-2017

Hora: 17:51:51

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: APLICACION REGIMEN SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87558953

Nombre / Razón social: CHADWICKS SA

Datos del representante

NIF: B64195308

Nombre / Razón social: TMF VAT & FISCAL REP.SERV.SPAIN, SL

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	//tmf-group.com/ESMAD/Home/elvtin01/Desktop/20170403_P3 Spain Logistic Parks_escritorio AEAT/Escritorio AEAT.pdf	ESCRITO AEAT PDF	200 - Otros documentos	85744	EB55FD60FFB22E6D11E62267365D28EB8FDA9933	MHWAS4BJNWA7TKY7
	//tmf-group.com/ESMAD/Ho					

2	me/elvtin01/ Desktop/201 70403_P3 Spain Logistic Parks_escrit o AEAT/Anex o I.pdf	ANEXO I	200 - Otros documentos	721358	9CDFC90EAA9A5DB6D148 E915A90AA9FE31899BEF	CLK7R73TV9ESACTG
3	//tmf- group.com/ ESMAD/Ho me/elvtin01/ Desktop/201 70403_P3 Spain Logistic Parks_escrit o AEAT/Anex o II.pdf	ANEXO II	200 - Otros documentos	760999	E3A737DDA47971E5876C8 8A205944966720F2E91	6RHK7ZEFSXP5BAJ5
4	//tmf- group.com/ ESMAD/Ho me/elvtin01/ Desktop/201 70403_P3 Spain Logistic Parks_escrit o AEAT/Anex o III.pdf	ANEXO III	200 - Otros documentos	549533	69F5574E44C01F9AE8E0B9 5608897E7069E5291F	9MJ6SHZAGBMKSAQ J

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación TTCGANCN545MANEQ** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U.

Príncipe de Vergara número 131,
28002 Madrid

NIF: A87558953

Tel.: 91 426 0700

T 34.750 – F 11– H M-625006

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE MADRID
A LA ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA**

Comunicación de la decisión de los Accionistas relativa a la aplicación del Régimen Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI").

D. David Marquina Fernández, en su condición de Administrador Único de la sociedad **P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U.**, (en adelante la "Sociedad"), provista de NIF A87558953, y con domicilio fiscal en Madrid, calle Príncipe de Vergara número 131, 1ª planta, 28002 Madrid, comparece y como mejor proceda en derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que la Sociedad es una sociedad sujeta al Impuesto sobre Sociedades cuyo objeto social principal es, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, Ley 11/2009), la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto 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. En este sentido, el artículo 2º de los estatutos sociales de la Sociedad es el siguiente:

"Artículo 2º.-OBJETO. *La sociedad tendrá por objeto principal:*

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- 2. 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.*
- 3. 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.*
- 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 la norma que la sustituya en el futuro.*

SEGUNDO.- Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen especial previsto en ésta, opción que deberá adoptarse por la Junta General de Accionistas y comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo.

TERCERO.- Que, en fecha 8 de marzo de 2017, los Accionistas de la Sociedad decidieron acoger a la entidad al régimen especial de las SOCIMI. Esta opción fue ratificada con fecha de ___ de marzo de 2017 por el nuevo Accionista Único. Dicha opción tendrá efectos para el ejercicio social iniciado a partir del día 1 de enero de 2017 y sucesivos en que sea de aplicación el citado régimen, y que concluyan con anterioridad a que se comunique la renuncia al mismo.

Se acompaña al presente escrito, como **ANEXOS I y II**, certificaciones de las citadas decisiones adoptadas respectivamente por los anteriores Accionistas y por el Accionista Único de la Sociedad.

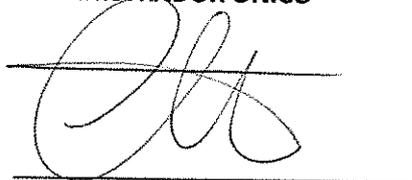
Por todo lo expuesto,

COMUNICA A LA AEAT

Que, por todo cuanto antecede, la Sociedad tributará por el régimen especial de SOCIMI, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, para el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2017 y sucesivos, lo que se pone en conocimiento de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009.

En Madrid, a 31 de marzo de 2017.

ADMINISTRADOR ÚNICO



D. David Marquina Fernández

**Anexo II. Estados Financieros Intermedios Consolidados e informe de Auditoría
para el periodo del 6 de abril de 2017 al 30 de junio de 2017**



**P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios e
Informe de Gestión Consolidados
correspondientes al período del 6 de
abril al 30 de junio de 2017 junto con el
Informe de Auditoría Independiente de
Estados Financieros Intermedios
Consolidados

**P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios e Informe de Gestión
Consolidados correspondientes al período del 6 de abril
al 30 de junio de 2017 junto con el Informe de
Auditoría Independiente de Estados Financieros
Intermedios Consolidados**

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CONSOLIDADOS**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DEL
6 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2017:**

Balance Intermedio Consolidado al período del 6 de abril al 30 de junio de 2017
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada correspondiente al período del
6 de abril al 30 de junio de 2017
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al
período del 6 de abril al 30 de junio de 2017
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado correspondiente al período del 6
de abril al 30 de junio de 2017
Notas a los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al período
del 6 de abril al 30 de junio de 2017

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DEL 6 DE ABRIL AL 30
DE JUNIO DE 2017**

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Informe de Auditoría Independiente de Estados Financieros
Intermedios Consolidados**

Informe de auditoría de estados financieros intermedios consolidados emitido por un auditor independiente

Al Accionista Único de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (Sociedad Unipersonal), por encargo del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros intermedios consolidados de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo comprendido entre la fecha de constitución del Grupo (6 de abril de 2017) y el 30 de junio de 2017.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 30 de junio de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017 y el 30 de junio de 2017, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 4 de las Notas a los estados financieros intermedios consolidados) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
Valoración de inversiones inmobiliarias	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los indicados a continuación:
El epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” del balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2017 incluye los valores netos contables de los terrenos y construcciones adquiridos por el Grupo como consecuencia de la toma de control sobre las 12 sociedades dependientes el 6 de abril de 2017, de acuerdo con lo descrito en las Notas 1, 3 y 6 de las notas adjuntas.	- Verificar la razonabilidad de los cálculos realizados por la Sociedad dominante en la determinación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias en la fecha de adquisición, a partir del coste de adquisición de la combinación de negocios y el informe de valoración realizado por el experto independiente.
El Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aplicables en España, establecen que los activos identificados adquiridos deberán ser valorados por su valor razonable en la fecha de adquisición.	- Verificar la razonabilidad de los valores contables de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2017 a partir del informe de valoración realizado por el experto independiente a dicha fecha.
Para el registro de estos activos en la fecha de constitución del Grupo, la Dirección de la Sociedad dominante se ha basado en una valoración realizada por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados.	- Evaluar la competencia e independencia del valorador externo.
La comprobación de este asiento de primera consolidación y la valoración de los activos a dicha fecha y al 30 de junio de 2017 ha sido significativa en nuestra auditoría.	- Involucrar en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos a evaluar las metodologías e hipótesis utilizadas.
	- Comprobar la razonabilidad de las rentas utilizadas en las hipótesis de valoración.
	- Comprobar la razonabilidad de las transacciones comparables utilizadas por el valorador.
	- Revisar la información en las notas incluida por el Grupo en relación con estos activos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 4.5 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, en las que se indica que el Grupo ha quedado constituido el 6 de abril de 2017 y que, por consiguiente, dichos estados financieros no presentan información comparativa.

Otras cuestiones

Este informe de auditoría ha sido emitido por encargo del Consejo de Administración, en relación con los requerimientos de información establecidos para el proceso de salida a cotización de la Sociedad dominante en el Mercado Alternativo Bursátil de España.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017 y el 30 de junio de 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios consolidados, 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 con respecto al informe de gestión consolidado consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación 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 los estados financieros intermedios consolidados del periodo terminado el 30 de junio de 2017 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 los estados financieros intermedios consolidados

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros intermedios consolidados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros intermedios consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros intermedios consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros intermedios consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros intermedios consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC: S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC: 21667)
Socio

29 de noviembre de 2017

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

BDO AUDITORES, S.L.P.

Año 2017 N° 01/17/37865
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U.
y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al período del
6 de abril al 30 de Junio de 2017

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Consolidados

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS intermedia consolidada	2
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS intermedio consolidado.....	3
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIONIO NETO intermedio consolidado	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	5
1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD	6
2. REGIMEN SOCIMI.....	7
3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	8
4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	13
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	16
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	28
7. ACTIVOS FINANCIEROS	33
8. FONDOS PROPIOS	35
9. PASIVOS FINANCIEROS.....	36
10. SITUACIÓN FISCAL.....	37
11. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	38
12. INGRESOS Y GASTOS	39
13. PARTES VINCULADAS	40
14. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN.....	44
15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	46
16. OTRA INFORMACIÓN	47
17. HONORARIOS DE AUDITORÍA	47
18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.....	48
19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)	48
20. LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	49
21. REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS.....	50
22. COMBINACIONES DE NEGOCIOS.....	50
23. INFORMACIÓN SEGMENTADA	50
24. HECHOS POSTERIORES	51

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Balance intermedio consolidado correspondiente al período del 6 de abril al 30 de Junio de 2017

(Expresado en Euros)

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO

ACTIVO		NOTAS	30/6/2017
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		239.537.978,56
III.	Inversiones inmobiliarias	6	236.869.731,93
V.	Inversiones financieras a largo plazo	7	2.065.235,11
VII.	Periodificaciones a largo plazo	7	603.011,52
B)	ACTIVO CORRIENTE		6.303.813,02
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.679.664,26
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.107.071,49
b)	<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>	7	2.107.071,49
3.	Otros deudores	7	572.592,77
VI.	Periodificaciones a corto plazo	7	193.293,25
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.430.855,51
			245.841.791,58

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	30/6/2017
A)	PATRIMONIO NETO		34.270.200,01
A-1)	Fondos propios		34.270.200,01
I.	Capital		5.348.500,00
1.	Capital escriturado	8	5.348.500,00
III.	Reservas	8 y 19	(898,08)
V.	Resultados de ejercicios anteriores		(110,25)
VI.	Otras aportaciones de socios	8	30.071.192,56
VII.	Resultado del ejercicio	11	(1.148.484,22)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		206.371.835,50
II.	Deudas a largo plazo		2.127.969,76
3.	Otras deudas a largo plazo	9	2.127.969,76
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	204.243.865,74
C)	PASIVO CORRIENTE		5.199.756,07
III.	Deudas a corto plazo		1.622,65
3.	Otras deudas a corto plazo	9	1.622,65
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	2.636.404,27
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.558.611,18
1.	Proveedores		0,00
b)	<i>Proveedores a corto plazo</i>	9	0,00
2.	Otros acreedores	9	2.558.611,18
VI.	Periodificaciones a corto plazo	7	3.117,98
			245.841.791,58

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidado correspondiente al período del 6 de abril al 30 de Junio de 2017 (Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA

		NOTAS	30/6/2017
1.	Importe neto de la cifra de negocios	12	3.441.492,88
5.	Otros ingresos de explotación	12	413.303,70
7.	Otros gastos de explotación	12	(1.610.475,75)
8.	Amortización del inmovilizado	6	(788.365,21)
13.	Otros resultados		(55,66)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.455.899,96
14.	Ingresos financieros		59.938,50
b)	Otros Ingresos Financieros		59.938,50
15.	Gastos financieros	12	(2.664.322,65)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(2.604.384,18)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.148.484,22)
20.	Impuestos sobre beneficios	11	-
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.148.484,22)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período del 6 de abril al 30 de Junio de 2017 (Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CONSOLIDADO

		30/6/2017
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(1.148.484,22)
	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	(1.148.484,22)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período del 6 de abril al 30 de Junio de 2017
(Expresado en Euros)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO

	Capital		Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL CONSOLIDADO
	Escriturado	No exigido					
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	60.000,00	(45.000,00)	(898,08)	(110,25)	-	-	13.991,67
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	60.000,00	(45.000,00)	(898,08)	(110,25)	-	-	13.991,67
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.148.484,22)	(1.148.484,22)
II. Operaciones con socios o propietarios	5.288.500,00	45.000,00	-	-	30.071.192,56	-	35.404.692,56
1. Aumentos de capital	5.288.500,00	-	-	-	-	-	5.288.500,00
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Otras operaciones con socios o propietarios	-	45.000,00	-	-	30.071.192,56	-	30.116.192,56
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
E) SALDO, AL FINAL DE 30 DE JUNIO 2017	5.348.500,00	-	(898,08)	(110,25)	30.071.192,56	(1.148.484,22)	34.270.200,01

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo del 6 de abril al 30 de Junio de 2017 (Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO

	NOTAS	30/6/2017
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	(1.148.484,22)
2. Ajustes del resultado		3.472.216,00
a) amortización del inmovilizado +	6	788.365,21
h) gastos financieros +	12.3	2.664.322,65
i) ingresos financieros -	12.3	(59.938,50)
k) Otros ingresos y gastos		79.466,64
3. Cambios en el capital corriente		2.614.853,02
b) deudores y otras cuentas a cobrar	8	(238.831,28)
c) otros activos corrientes	8	958.695,70
d) acreedores y otras cuentas a pagar	9	2.705.419,68
e) otros pasivos corrientes	9	(810.431,08)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(1.104.812,67)
a) pagos de intereses (-)	12.3	(1.164.751,17)
b) cobro de intereses (+)	12.3	59.938,50
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación		3.833.772,13
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN		
6. Pago por inversiones (-)		(2.109.553,99)
e) Inversiones inmobiliarias	6	(2.109.553,99)
7. Cobro por inversiones (+)		27.908,43
e) otros activos financieros		27.908,43
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(2.081.645,56)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-
Otras aportaciones de socios		-
Cambio en las reservas.		-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		276.697,46
a) Emisión		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	13	276.697,46
4. Otras deudas (+)		-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		276.697,46
E). AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.028.824,03
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.402.031,48
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.430.855,51
DIFERENCIA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES EN EL EJERCICIO		2.028.824,03

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. (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 Príncipe de Vergara 131, 28002, Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 34.750, folio 11, hoja M-625006, siendo su número de identificación fiscal A87558953.

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.U., mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo número de su protocolo 915.

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, habiéndose designado para tal cargo y por plazo indefinido a la entidad TMF Sociedad de Dirección, S.L., la cual designó como su representante persona física a Doña Belén Garrigues Calderón.

Con fecha de 8 de marzo de 2017, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante fue modificado, pasando de estar configurado hasta dicha fecha por un administrador único (TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Dña. Belén Garrigues Calderón) a estar compuesto por el nuevo Administrador Único Don David Marquina Fernández.

La escritura de elevación a público de acuerdos sociales que recoge los anteriores cambios fue otorgada el 8 de marzo de 2017 ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 915 de su protocolo e inscrita correctamente en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 15 de marzo 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 el cual quedó compuesto de la siguiente:

D. George Aase.....Presidente.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

D. Martín Konecny.....Vocal
D. David Marquina Fernández.....Vice-presidente
Dña. Belén Garrigues Calderón.....Secretaria no Consejera.
Dña. Marta Zahonero de Agueda.....Vice-secretaria no Consejera.

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 Parkds SOCIMI, S.A.U. 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 estas Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados 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.

2. REGIMEN SOCIMI

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.

Consecuentemente, y 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.

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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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.

Esta decisión fue elevada a público ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Plera Rodríguez con el número 1289 de su protocolo. 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.

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 3 de Abril de 2017.

La Sociedad se encuentra en la actualidad en proceso de presentar su solicitud de admisión a negociación al MAB, junto con un folleto de admisión a negociación denominado "Documento Informativo de Incorporación" en el que deberá aparecer información detallada de la compañía, su negocio y perspectivas.

A este efecto, ha designado como asesor registrado para actuar de enlace con las autoridades supervisoras tanto en el momento de incorporación como posteriormente durante su cotización a Renta 4 Corporate, S.A.

3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose 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 30 de Junio de 2017, las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, y consolidadas por el método de integración global, son las siguientes:

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

Denominación	Actividad	País	% en el Capital Social Director	Derecho de Voto Director	Capital Social	Prima de emisión	Reservas 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	273.390,63	135.903,21	0,00	4.760.837,84
P3 CLJA PARK, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	318.150,00	2.495.473,00	443.967,25	203.854,88	0,00	3.461.445,13
P3 GETAFE LOS OLIVOS	(*)	España	100%	100%	259.950,00	2.076.390,00	79.761,82	12.049,21	0,00	2.428.151,03
P3 LOECHES, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	325.500,00	1.619.733,86	314.406,18	44.523,62	0,00	2.304.163,66
P3 Massalaves	(*)	España	100%	100%	154.475,00	1.243.876,00	21.596,93	-67.737,97	0,00	1.352.209,96
P3 Quer Park	(*)	España	100%	100%	769.341,00	6.817.069,00	291.806,76	27.249,24	0,00	7.905.466,00
P3 San Marcos	(*)	España	100%	100%	967.500,00	7.674.408,00	402.924,12	171.470,63	0,00	9.216.302,75
P3 Seseña Park	(*)	España	100%	100%	542.632,00	4.463.488,73	107.993,09	-107.090,85	0,00	5.007.022,97
P3 Toledo	(*)	España	100%	100%	435.000,00	3.659.615,02	203.857,72	165.968,35	0,00	4.464.441,09
P3 Villanueva Park	(*)	España	100%	100%	453.779,00	3.253.022,00	222.307,54	-197.374,91	0,00	3.731.733,63
P3 Villanueva Parl Solar	(*)	España	100%	100%	513.500,00	0,00	-93.624,65	-7.700,81	0,00	412.174,54
P3 Zaragoza	(*)	España	100%	100%	2.422.857,00	6.120.230,00	1.075.223,60	-174.417,27	0,00	9.443.893,33

(*) Esta sociedad tiene por actividad principal el alquiler de las naves industriales ubicadas a lo largo de la geografía española.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.014, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.014, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 28002, Madrid.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.008, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 2.007, su domicilio social se sitúa en la calle Príncipe de Vergara 131, planta primera, 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 sí 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;

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

- 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 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. Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido preparados teniendo en cuenta el impacto de la combinación de negocios en relación a la toma de control sobre la participación de las sociedades dependientes.

Al igual que en el caso de la Sociedad Dominante, el cierre de los estados financieros intermedios de las sociedades dependientes es el día 30 de Junio.

A 30 de Junio de 2017, 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 adoptada por sus accionistas 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 5q.

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 los estados financieros intermedios consolidados 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.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

4.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Los estados financieros intermedios consolidados 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, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados.
- Circular 15/2016 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el mercado alternativo bursátil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades en base a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, por tanto, está obligada a formular cuentas anuales consolidadas. Si bien, la Sociedad Dominante en el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de Junio de 2017 no tiene obligación de formular cuentas anuales consolidadas atendiendo a lo que se dispone en el artículo 43.1 del Código de Comercio y a lo dispuesto en el artículo 8 de Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre) presenta estados financieros intermedios consolidados a 30 de Junio de 2017 con el fin de cumplir con la circular 15/2016 de Bolsas y Mercados Españoles Sistema de Negociación, S.A. como consecuencia de la cotización de la acciones de la Sociedad en dicha entidad.

4.2. IMAGEN FIEL

Los estados financieros intermedios 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 intermedio consolidado, de la situación financiera intermedia consolidada y de los resultados intermedios consolidados del Grupo habidos durante el periodo comprendido entre el 6

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

de abril y el 30 de Junio de 2017, así como de los flujos de efectivo intermedios consolidados. Estos estados financieros intermedios consolidados, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

4.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado los estados financieros intermedios consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

4.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados 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.

En la elaboración de estos estados financieros intermedios consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de Junio de 2017. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 30 de Junio de 2017, 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).

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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI), 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

Tal y como se indica en las notas 1 y 3, el Grupo se ha constituido el 6 de abril de 2017. En consecuencia, los presentes estados financieros intermedios se corresponden con el periodo transcurrido entre dicha fecha de constitución y el 30 de Junio de 2017, no presentando información comparativa.

4.6. FONDO DE MANIOBRA POSITIVO

Al 30 de Junio de 2017 el grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 1.104 miles de euros. En tanto que el pasivo corriente se financia automáticamente con el Activo corriente. Adicionalmente el Pasivo Corriente incluye 2.636 miles de euros correspondientes a deudas con el accionista único (ver nota 13) por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que esto no supone una incertidumbre Agrupación de partidas.

Determinadas partidas del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio 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 a los Estados Financieros Intermedios Consolidados.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus estados financieros intermedios consolidados del periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de Junio de 2017, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

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 los presentes estados financieros intermedios consolidados 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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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 intermedia consolidada como un ingreso.

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros intermedios individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a los estados financieros intermedios consolidados por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Homogeneización temporal

Los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha que los estados financieros intermedios 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 intermedios 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 intermedios 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 intermedio 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".

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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 identificable 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).

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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%).

El fondo de comercio, se amortizará contablemente. Se presumirá salvo prueba en contrario que la vida útil del fondo de comercio es de 10 años. La amortización fiscal del fondo de comercio seguirá siendo en un plazo de 20 años. Señalar que esto no afecta al fondo de comercio "financiero" derivado de la compra de acciones en empresas extranjeras, pues éste no es objeto de amortización contable.

h) 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 6).

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.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

Elementos	Años vida útil
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.

Este ejercicio es el primero en el que procede amortizar.

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 del Accionista Único ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver nota 6).

i) Deterioro del valor de los activos no financieros

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 intermedia 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.

j) Arrendamientos

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

k) 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 intermedia 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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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.

I) 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.

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

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

El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que el Grupo retiene

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, el Grupo reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

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 intermedia consolidada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

m) 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 intermedia 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.

Instrumentos de deuda

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

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

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el Grupo considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

n) 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 intermedio 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 intermedia 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.

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 intermedia consolidada 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 intermedio consolidado, 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.

o) 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:

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

- 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.

p) *Provisiones y contingencias*

Las provisiones se reconocen en el balance intermedio 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 a los Estados Financieros Intermedios Consolidados, de existir, excepto cuando la salida de recursos es remota.

q) *Impuestos sobre beneficios*

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance consolidado entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables siempre y cuando se considere que los mismos son imponibles. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance intermedio consolidado.

El Grupo reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

El Grupo reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

Sin perjuicio de lo comentado posteriormente en relación al Régimen SOCIMI, en la fecha de cierre de cada ejercicio el Grupo evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, el Grupo procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

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

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 (Nota 2). 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 Park, S.L.U.	29/09/2015
P3 CLA PARK 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 Park, S.L.U.	13/09/2016

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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 Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes estarán sometidas 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 Dominante y sus sociedades dependientes no cumplan 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, el Grupo 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. La Sociedad puede confirmar en los presentes estados financieros intermedios que se encuentra en proceso de cumplir con la totalidad de requisitos exigidos por la norma para la aplicación del régimen SOCIMI pues tiene por objetivo cotizar en el Mercado Alternativo Bursatil antes de Julio.

r) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

s) Ingresos y gastos

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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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.

t) 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.

u) 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.

v) 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 intermedio, 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 intermedio 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.

w) Instrumentos financieros derivados

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. En este sentido cabe mencionar que el Grupo tiene contratado instrumentos financieros derivados para cubrir flujos futuros ante variaciones en el tipo de interés de la deuda financiera, que

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

no califican de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

x) *Transacciones en moneda extranjera*

Los estados financieros intermedios consolidados del Grupo se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

y) *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.

z) *Información segmentada*

En las presentes Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados no se presenta información segmentada al valorarse los activos que disponen las sociedades del Grupo como uno mismo ya que sus ingresos y costes son objeto de evaluación, revisión y discusión de forma conjunta.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de Junio de 2017 son los siguientes:

	Euros				
	Incorporación al 06.04.2017	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 30.06.2017
Coste					
Terrenos	92.843.436,64	0,00	0,00	0,00	92.843.436,64
Construcciones	149.402.531,70	900.368,33	0,00	0,00	150.302.900,03
Inv. Inmobiliarias en Curso	1.275.207,30	1.209.185,66	0,00	0,00	2.484.392,96
	243.521.175,64	2.109.553,99	0,00	0,00	245.630.729,63
Amortización					
Construcciones	(7.972.632,49)	(788.365,21)	0,00	0,00	(8.760.997,70)
	(7.972.632,49)	(788.365,21)	0,00	0,00	(8.760.997,70)
Valor neto contable	235.548.543,15	1.321.188,78	0,00	0,00	236.869.731,93

Al 30 de Junio de 2017 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 16.502.706,19 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. Dicho activo se encuentra inscrito en el Registro de la

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

Propiedad número 4 de Bilbao, como finca 26802 al tomo 1910, libro 502, folio 209, inscripción 5ª (Notas)

- 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 31.779.238,25 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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 (Notas).
- 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 10.971.097,55 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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 (Notas).
- Nave Industrial, sita en Masafaves (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 7.933.334,31 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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 26.833.649,74 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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 (Notas).
- 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 20.915.012,85 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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. 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 (Notas).

- 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 19.328.261,90 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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 (Notas).
- 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 27.563.583,03 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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 (Notas).
- 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 49.146.445,98 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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 (Notas).
- 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 9.130.687,99 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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 (Notas).

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

- 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 16.391.374,12 euros a 30 de Junio de 2017. La propiedad de dicho inmueble fue adquirida 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. 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, inscripción 1ª (Notas).
- 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 374.340,03 euros a 30 de Junio de 2017.

Durante el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de Junio 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. por importe de 701.979,94 euros, y en la sociedad dependiente CLA Park, S.L.U. por importe de 1.187.784,91 euros que se encuentran en curso. A 30 de Junio de 2017 el valor neto contable es de 234.385.338,97 euros, más 2.484.392,96 euros de inversiones inmobiliarias que se encuentran en curso.

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.

6.1. 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.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 3.441.492,88 de euros en el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de Junio de 2017.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

El detalle de la superficie bruta alquilable en metros cuadrados propiedad de la Sociedad, y su grado de ocupación a 30 de Junio de 2017 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.	31.431,00
P3 Seseña Park, S.L.U.	30.422,00
P3 Massalaves Park, S.L.U.	16.318,00
P3 CLA Park, S.L.U.	14.502,00
P3 Loeches Park, S.L.U.	16.185,00
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

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 30 de Junio 2017 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:

	30/06/2017
Hasta un año	16.139.778,26
Entre uno y cinco años	45.164.603,41
Más de cinco años	36.803.634,23
TOTAL	98.108.015,90

6.2. OTRA INFORMACIÓN

Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por CBRE:

A 30 de abril de 2017, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 236.905.000,00 euros.

- 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.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

- El valor agregado de los inmuebles que incorpora los costes de transacción reducidos, es de 236.905.000,00 € sin IVA.
- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - Normas Profesionales (2014) ("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.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1. 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 30 de Junio de 2017:

Activos financieros a largo plazo:

Préstamos y partidas a cobrar	Créditos, Derivados y otros
Fianzas y depósitos constituidos	2.065.235,11
Total	2.065.235,11

Activos financieros a corto plazo

Préstamos y partidas a cobrar	Créditos, Derivados y otros
Clientes	2.107.071,49
Deudores varios	65.230,15
Total	2.172.301,64

A 30 de Junio 2017 existen activos a corto plazo con las Administraciones Públicas, que no se incluyen en este detalle (Ver Nota 10).

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

7.2. FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y CRÉDITOS A EMPRESAS Y PERIODIFICACIONES

a) FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y CRÉDITOS A EMPRESAS

A 30 de Junio de 2017, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo y corto plazo y los créditos a empresas son los siguientes:

30/06/2017	Euros
Fianzas a largo plazo	2.127.969,76
Total	2.127.969,76

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.

Las fianzas depositadas con anterioridad se reintegrarán conforme los contratos se vayan extinguiendo.

b) PERIODIFICACIONES

30/06/2017	Euros
Periodificaciones de activo a largo plazo	603.011,52
Periodificaciones de activo a corto plazo	193.293,25
Periodificaciones de pasivo a corto plazo	3.117,98

Las periodificaciones de activo a largo plazo, corresponde a un seguro contratado por posibles contingencias en la compra de las sociedades dependientes que componen el Grupo, y cuyo devengo se extenderá hasta 2022.

Las Periodificaciones de activos a corto plazo corresponden a los gastos anticipados liquidados durante el ejercicio y que se irán devengando en períodos posteriores (criterio mensual), cuyo devengo se extenderá hasta 30 de Septiembre de 2017. Correspondiente a un seguro adicional, específicamente relativo a cada una de las naves que posee cada una de las Sociedades del grupo. Dichas pólizas adicionales, han sido contratadas con la empresa Lockton Companies LLP, RE & Construction.

Las periodificaciones de pasivo a corto plazo son ingresos anticipados, contabilizados durante el ejercicio hasta la fecha (30 de Junio) pero cuyo devengo corresponde a siguientes meses sucesivos: en concreto, corresponden a P3 Villanueva Park, S.L.U., la cual tiene arrendados los paneles solares a la entidad P3 Villanueva Park Solar Electric, SLU. Ambas sociedades del grupo.

Este concepto agrupa los ingresos recibidos en concepto de renta anual de los paneles fotovoltaicos, los cuales han sido devengados desde Septiembre 2016, hasta 30 de Septiembre 2017. El criterio de dicha periodificación es mensual.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

7.3. CLIENTES Y DEUDORES VARIOS

La Sociedad presenta el siguiente detalle de préstamos y partidas a cobrar al 30 de Junio de 2017:

30/06/2017	Euros
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.107.071,49
Deudores varios	65.230,15
TOTAL	2.172.301,64

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 30 de Junio de 2017, principalmente los saldos pendientes por cobro de arrendamientos y la contabilización de la carencia de los contratos. Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor.

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.

7.4. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 30 de Junio de 2017, es la siguiente:

30/06/2017	Euros
Cuentas corrientes a la vista	3.430.855,51
TOTAL	3.430.855,51

8. FONDOS PROPIOS

8.1. CAPITAL SOCIAL

Ejercicio	Clase	Número	Valor nominal/acción	Valor nominal total
30/06/2017	Nominativas	5.348.500	1,00	5.348.500,00

A 30 de Junio del ejercicio 2017 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,

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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 (anteriormente denominada Videtelny Úspech, s.r.o) convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Con fecha 12 de Junio La Sociedad Dominante realizó una ampliación de Capital por importe de 5.288.500 euros, por compensación de créditos con su socio único, siendo a 30 de Junio de 2017, P3 Spain II s.r.o., propietaria del 100% de las acciones.

No existen contratos con el Accionista mayoritario distintos a los descritos en los presentes Estados Financieros Intermedios.

8.2. PRIMA DE EMISIÓN

Esta reserva es de libre disposición. A fecha de 30 de Junio de 2017 no existe prima emisión.

8.3. 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.

Al 30 de Junio de 2017 la reserva legal no se encuentra constituida en la Sociedad Dominante.

8.4. OTRAS APORTACIONES

Con fecha 29 de abril de 2017, se aprueba por parte del Socio 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.

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1. 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 30 de Junio de 2017:

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

Pasivos financieros a largo plazo:

Débitos y partidas a pagar	Otros
Fianzas y depósitos recibidos	2.127.969,76
Deudas con empresas del Grupo (Nota 13)	204.243.865,74
Total	206.371.835,50

Pasivos financieros a corto plazo:

Débitos y partidas a pagar	Otros
Deudas con empresas del Grupo (Nota 13)	2.636.404,27
Acreedores varios	1.761.525,61
Proveedores empresas del Grupo (Nota 13)	293.849,71
Otros pasivos	1.622,65
Total	4.693.402,24

En el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo" a corto plazo, se incluye intereses acumulados a 30 de Junio por un importe por 2.636.404,27 euros, con la Sociedad matriz, P3 Czech HoldCo s.r.o, debido a los préstamos entre compañías que se mantiene con cada una de las sociedades Dependientes.

A 30 de Junio 2017 existen pasivos a corto plazo con las Administraciones Públicas, que no se incluyen en este detalle (Ver Nota 10).

El importe incluido en Otras deudas a largo y corto plazo corresponde a las fianzas y garantías recibidas relacionadas con los alquileres de los locales de las inversiones inmobiliarias.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 30 de Junio de 2017 es el siguiente:

	Activo	Pasivo
	30/06/2017	
Corriente		
Otros	0,00	1.714,78
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	448.037,43	501.521,08
Retenciones y pagos a cuenta	59.325,19	0,00
Total	507.362,62	503.235,86

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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

11. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 30 de Junio de 2017 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

30/06/2017	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio			(1.148.484,22)
Efecto impositivo			-
Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(1.148.484,22)
Diferencias permanentes			
Con origen en el ejercicio:	0,00	0,00	0,00
Otros conceptos	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias	0,00	0,00	0,00
Con origen en el ejercicio:	0,00	0,00	0,00
Ajustes Consolidación	0,00	0,00	0,00
Límite de deducibilidad de la amortización	0,00	0,00	0,00
Límite de deducibilidad de gastos financieros	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)	0,00	0,00	(1.148.484,22)

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 raíz de la reforma del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), aprobada en el Real Decreto-Ley 12/2012 de 30 de marzo, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio; y los que no hayan sido objeto de deducción, por superar el citado límite, podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del período impositivo correspondiente, en los términos y con los límites que se regulan en el propio artículo.

Por otro lado, el 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre la que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2013 y 2014. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del ejercicio 2015.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% como consecuencia de su acogimiento al régimen SOCIMI sobre la base imponible de cada una de las sociedades individuales. Tanto en los ejercicios 2016 como 2015 no se han producido deducciones a las cuotas aplicadas como tampoco retenciones e ingresos a cuentas. El importe a pagar a la Administración tributaria asciende a 0,00 euros a 30 de Junio de 2017.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

Derivado de la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ha sido modificado pasando del 30% al 28%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 y al 25%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016. Derivado de su condición de SOCIMI y de la acumulación de Bases Imponibles negativas el Grupo en tanto en cuanto cumpla con los criterios establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, no se ve afectado por dicho cambio en el tipo de imposición.

A 30 de Junio de 2017 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DESDE 06/04/2017 A 30/06/2017	Euros
Ingresos por arrendamiento de locales	3.441.492,88
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	413.303,70
TOTAL	3.854.796,58

12.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe al periodo de 6 de Abril hasta el finalizado a 30 de Junio de 2017 es:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DESDE 06/04/2017 A 30/06/2017	Euros
Servicios Exteriores:	
Reparaciones y conservación	97.617,60
Servicios profesionales independientes	987.004,18
Primas de seguros	179.458,98
Servicios bancarios	2.052,89
Otros servicios	3.798,89
Dotación / (Reversión) a la provisión por operaciones comerciales	0,00
TOTAL	1.269.932,54

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

Respecto a Otros tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DESDE 06/04/2017 A 30/06/2017	Euros
Tributos:	
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	340.543,21
Impuesto Actividades Económicas	0,00
TOTAL	340.543,21

12.3. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe al periodo de 6 de abril a 30 de Junio 2017, es el siguiente:

PERDIDAS Y GANNACIAS CONSOLIDADA DESDE 06/04/2017 A 30/06/2017 (Euros)	
Ingresos financieros:	
- Intereses de deudas a corto plazo con empresas del Grupo	0,00
- Otros ingresos financieros	59.938,50
TOTAL	59.938,50
Gastos financieros:	
- Intereses de préstamos con empresas del Grupo	(2.664.322,65)
- Intereses de deudas con entidades de crédito	0,00
- Diferencias de cambio	0,00
- Otros gastos financieros	0,00
TOTAL	(2.664.322,65)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	0,00
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	0,00
TOTAL	0,00

13. PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con el Grupo en el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de Junio de 2017 así como la naturaleza de dicha vinculación es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
P3 SPAIN II S.R.O	Acclonista mayoritario de la Sociedad Dominante
P3 Czech HoldCo, s.r.o.	Sociedad Holding del Grupo P3.

13.1. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

El detalle de saldos y transacciones por financiación con empresas del grupo, se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada		Principal préstamo (30/06/2017)	Intereses acumulados (30/06/2017)
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.U	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	899.433,74	11.323,42
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.U	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	80.971.064,27	1.049.296,26

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

P3 Bilbao Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	10.595.639,33	137.307,87
P3 Cia Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	6.960.243,44	80.800,41
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	4.374.077,85	56.683,26
P3 Loeches Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	4.534.135,87	58.757,43
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	6.242.068,30	80.890,36
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	12.258.959,96	158.862,69
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	17.345.699,78	224.781,26
P3 Seseña Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	6.339.980,44	81.515,77
P3 Toledo Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	7.216.443,31	93.517,2
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	18.569.140,25	240.635,71
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio Único	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	27.936.979,20	362.032,63
TOTALES					204.243.865,74	2.636.404,27

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.") 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.U. (antes "Chadwick, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 899.433,74 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 11.323,42 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.U. (antes "Chadwick, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 80.971.064,27 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 1.049.296,26 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

disposición del prestatario una cantidad máxima de 15.000.000 de euros con un tipo de interés de 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 10.595.639,33 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 137.307,87 euros.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 6.960.243,44 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 80.800,41 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 4.374.077,85 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 56.683,26 euros
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 4.534.135,87 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 58.757,43 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 6.242.068,30 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 80.890,36 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 12.258.959,96 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 158.862,69 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 17.345.699,78 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 224.781,26 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 6.339.980,44 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 81.515,77 euros.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 7.216.443,31 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 93.517,20 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 18.569.140,25 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 240.635,71 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, 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 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 27.936.979,20 euros, generando hasta la fecha unos intereses de 362.032,63 euros.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 5.000.000 de euros con un tipo de interés de 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 0 euros por lo que no ha generado interés alguno.
- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.U. (antes "Chadwick, S.A.") (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 150.000.000 de euros con un tipo de interés de 5.5% anual. A 30 de Junio de 2017 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 116.672.729 euros. Dicho préstamo ha quedado cancelado como consecuencia de las capitalizaciones que se describen 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.U. (antes "Chadwick, S.A.") (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 50.000.000 de euros con un tipo de interés de 5.5% anual. Dicho préstamo quedo cancelado en fecha 24 de abril reclasificando como aportación de socios en la Sociedad dominante la cantidad de 30.000.000,00 euros y 5.288.500,00 euros quedaron pendientes de capitalizar en el futuro.
- Con fecha 12 de junio de 2017, se aprueba por parte del socio único, P3 Spain II s.r.o, Aumento del capital social por compensación de créditos por importe de 5.288.500 euros, con la emisión de 5.288.500 nuevas acciones ordinarias, de un euro de valor nominal. Dicho crédito, se encuentra vencido, es exigible y estaba en el epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance consolidado.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

- A 30 de Junio de 2017, la cantidad total debida por la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes es de 204.243.865,74 euros a largo plazo, la totalidad de los intereses generados por los préstamos concedidos es de 2.636.404,27 euros.

Las deudas con el accionista mayoritario anteriormente descritas, no tienen fecha de vencimiento concreta sino que cuando el prestamista quiera, mediante una notificación escrita, detallará las condiciones, fechas de pago y cantidad de la deuda más intereses de las que se solicita la devolución. No se espera un desembolso de las mismas 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 PointPark Propiedades s.r.o:

	Saldo
P3 Villanueva Park, S.L.U.	32.804,33
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	58.550,83
P3 Quer Park, S.L.U.	32.229,17
P3 Seseña Park, S.L.U.	24.953,17
P3 Massalaves Park, S.L.U.	9.967,67
P3 CLA Park, S.L.U.	21.802,50
P3 Loeches Park, S.L.U.	13.704,83
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	21.179,17
P3 San Marcos Park, S.L.U.	38.522,00
P3 Bilbao Park, S.L.U.	20.694,67
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	12.228,67
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.(*)	7.212,70
TOTAL	293.849,71

(*) Otros saldos con empresas del grupo.

Respecto de Villanueva Park Solar, SLU, el total de los 7.212,70 Euros cabe destacar que responden al siguiente desglose:

- 654,50 Euros, correspondiente al saldo acreedor referido como Management Fee devengado con PointPark Properties, a tenor del cuadro anterior.
- 6.558,20 Euros, que se corresponde con el saldo acreedor que ésta mantiene, con la Sociedad Arrendadora de las instalaciones fotovoltaicas, esto es, P3 Villanueva Park, S.L.U. Dicha factura se refiere al concepto de la renta anual devengada en concepto de cesión/alquiler de éstos paneles solares a P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.

14. 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 6 y el 30 de Junio de 2017.

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.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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
David Marquina	P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.U.	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 Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Illescas Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración

	Sociedad	% Participación	Cargo o función
George Aase	P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.U.	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 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 LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

	Sociedad	% Participación	Cargo o función
Martin Konecny	P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.U.	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 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	

15. 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.

15.1. RIESGO DE CRÉDITO

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Actividades operativas

Periódicamente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirva de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Property Manager. En aquellas que tienen una antigüedad superior a tres meses, se inicia un procedimiento de cobro, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

Actividades de inversión

Las políticas del Grupo establecen que se pueden realizar las siguientes inversiones: invertir en repos, fondos tesoreros y de inversión de renta fija a corto plazo, medio y largo plazo.

Para todos los casos, tanto la inversión realizada, como el subyacente de dicha inversión han de ser en euros.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

15.2. RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. El Grupo intenta mitigar el riesgo de cambios en los tipos de interés a través de la contratación de los instrumentos financieros derivados.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en el entorno euro que es su moneda funcional.

15.3. RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

El Grupo realiza estimaciones de necesidades de tesorería de forma periódica, no habiéndose puesto de manifiesto necesidades en el corto plazo.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1. 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 3 hombres.

17. HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

	30/06/2017
Servicios de auditoría servicios de revisión	32.200,00
Otros Servicios de Verificación	14.000,00
TOTAL	46.200,00

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

Los estados financieros intermedios consolidados a 30 de Junio 2017, han sido auditados por BDO Auditores, S.L.P.

18. 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 30 de Junio de 2017.

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 de cuatro meses finalizado a 30 de Junio de 2017

19. 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.U.: 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	577.915,67
P3 Cla Park, S.L.U.	2.495.473,00	621.353,81
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	2.076.390,00	266.622,91
P3 Loeches Park, S.L.U.	1.800.925,53	430.561,58
P3 Massalaves Park, S.L.U.	1.243.876,00	102.484,89
P3 Quer Park, S.L.U.	6.897.069,00	515.938,36
P3 San Marcos Park, S.L.U.	7.674.408,00	1.234.367,55
P3 Seseña Park, S.L.U.	4.463.488,73	372.922,20
P3 Toledo Park, S.L.U.	3.659.615,02	671.288,59
P3 Villanueva Park, S.L.U.	3.253.022,00	693.127,07
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	0,00	-93.624,65
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	6.120.230,00	1.075.223,60

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

- 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.
- 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.

Las sociedades del grupo no han repartido dividendos con cargo a reservas.

- 4- Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a los que se refieren los puntos 2 y 3 anteriores.
- 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.
- 6- Identificación de activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- 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.

20. 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, 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 30 de Junio de 2017 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.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

21. 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 su Accionista Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

22. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017 y el 30 de Junio de 2017 el Grupo no ha realizado ninguna operación que pueda ser considerada como combinación 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.

23. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos (entendiendo en este caso la localización geográfica de los activo) ya que el Grupo sólo tiene una actividad para el periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de Junio de 2017. Por tanto, solo se incluyen las Sociedades dependientes.

		P3 San Marcos Park, S.L.U	P3 Seseña Park, S.L.U	P3 Toledo Park, S.L.U	P3 Villanueva Park, S.L.U	P3 Villanueva Park Solar, S.L.U	P3 Zaragoza Park, S.L.U
1.	Importe neto de la cifra de negocios	485.944,05	145.574,50	278.750,76	534.876,01	12.571,31	721.441,58
5.	Otros ingresos de explotación	52.851,58	59.504,98	1.372,53	41.104,62	-	123.650,70
7.	Otros gastos de explotación	-102.626,75	-109.295,30	-64.297,26	-110.476,92	-6.998,37	-194.046,43
8.	Amortización del inmovilizado	-75.339,37	-50.781,08	-27.360,31	-110.680,38	-6.778,67	-136.080,72
A)	RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	360.829,51	45.103,10	188.465,72	354.823,33	-1.205,73	514.965,13
12.	Ingresos Financieros	11.600,00	-	5.000,00	10.700,00	-	21.100,00
b)	Ingresos Financieros	11.600,00	-	5.000,00	10.700,00	-	21.100,00
13.	Gastos Financieros	-224.781,26	-81.515,77	-93.517,20	-240.635,70	-	-389.941,06
14.	Variación del valor razonable en instrumentos financieros.	-	-	-	-	-	-
B)	RESULTADO FINANCIERO	-213.181,26	-81.515,77	-88.517,20	229.935,70	-	-368.841,06
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	147.648,25	-36.412,67	99.948,52	124.887,63	-1.205,73	146.124,07
20.	Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	147.648,25	-36.412,67	99.948,52	124.887,63	-1.205,73	146.124,07

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

		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
1.	Importe neto de la cifra de negocios	254.008,15	277.943,91	122.411,66	133.384,83	126.688,41	347.897,71
5.	Otros ingresos de explotación	30.979,91	34.929,58	20.461,22	16.153,38	15.168,88	17.026,33
7.	Otros gastos de explotación	-58.922,14	-84.210,90	-49.666,90	-50.446,72	-26.626,57	-71.681,66
8.	Amortización del inmovilizado	-73.952,01	-21.458,22	-18.334,35	-27.957,42	-22.514,36	-49.055,36
A)	RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	152.113,91	207.204,36	74.871,63	71.134,07	92.716,37	244.187,02
12.	Ingresos Financieros	-	4.679,50	3.279,50	-	3.579,50	-
b)	Ingresos Financieros	-	4.679,50	3.279,50	-	3.579,50	-
13.	Gastos Financieros	-137.307,87	-80.801,38	-56.683,22	-58.756,49	-80.900,36	-158.862,69
14.	Variación del valor razonable en instrumentos financieros.	-	-	-	-	-	-
B)	RESULTADO FINANCIERO	-137.307,87	-76.121,88	-53.403,72	-58.756,49	-77.320,86	-158.862,69
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	14.806,04	131.082,48	21.467,91	12.377,58	15.395,51	85.324,33
20.	Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	14.806,04	131.082,48	21.467,91	12.377,58	15.395,51	85.324,33

24. 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 el 30 de Junio de 2017 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO.

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.U., 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. El año 2017 ha sido el primer año del Grupo y con doce naves en cartera desde que las adquiriese el 6 de abril de 2017. 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, 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%. La Sociedad tiene previsto empezar a cotizar en el mes de septiembre del presente ejercicio en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

1.1. Balance

Las inversiones inmobiliarias han permanecido prácticamente invariables durante el periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017 y el 30 de Junio de 2017. No podemos realizar una comparativa debido a no tener datos de años anteriores.

1.2. Cuenta de Resultados

Durante el periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017 y el 30 de Junio de 2017, la suma de gastos de explotación es de 2.398.840,96 euros. Los gastos financieros del Grupo en dicho periodo ascienden a 2.664.322,65 euros.

No se presentan cifras comparativas, de acuerdo con la normativa vigente aprobada por Real Decreto 1159/2010 de Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, en su artículo 77.1, en el primer ejercicio en que se formulen las cuentas anuales podrán omitirse las cifras del ejercicio anterior.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La economía española continua su proceso de recuperación, teniendo un crecimiento superior a lo estimado y alcanzando niveles superiores a los de otras economías europeas. Esto se debe principalmente al consumo privado, el cual ha dirigido esta recuperación. El alto índice de sociedades que se disolvieron provocando un ligero descenso en la demanda del mercado inmobiliario así como la incertidumbre política, son los riesgos permanentes de cara a afrontar una mejor recuperación económica.

Cabe destacar que durante los últimos años el mercado está sufriendo una reversión en su tendencia, con un notable crecimiento y creación de empleo así como la aparición de nuevos inversores que desean instalar su negocio en las áreas de influencia donde la Sociedad tiene situados los inmuebles.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

Significativamente, los inversores 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 en el 2017. Como prueba de ello, el 100% de los inmuebles que tiene en cartera el grupo se encuentran arrendados a fecha de hoy.

La suma de los gastos de explotación ha sido de 1.610.475,75 euros, durante el periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017 y el 30 de Junio de 2017. No podemos realizar una comparativa con el año anterior ya que el Grupo adquirió lo inmuebles el pasado 6 de abril de 2017.

La partida de gastos financieros asciende a 2.664.322,65 euros durante el periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017 y el 30 de Junio de 2017. No podemos realizar una comparativa con el año anterior ya que el Grupo adquirió lo inmuebles el pasado 6 de abril de 2017.

3. 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 el Administrador de la Sociedad dominante, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. El Administrador, proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global así como para áreas.

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.

4. 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 tienen por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado a los Estados Financieros Intermedios Consolidados (Expresada en Euros)

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.

5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017 y el 30 de Junio de 2017.

6. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para los próximos ejercicios se espera que beneficio aumente progresivamente, por la reducción de costes de explotación.

7. ACCIONES PROPIAS

No se poseen acciones propias.

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 el 30 de Junio de 2017 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

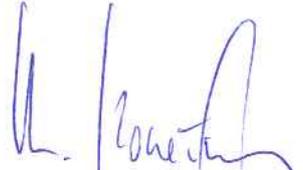
Informe de gestión consolidado para el ejercicio del periodo comprendido entre el 6 de abril de 2017
y el 30 de Junio de 2017 (Expresada en euros)

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Con fecha 15 de septiembre de 2017 el Consejo de Administración de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. procede a formular los estados financieros intermedios consolidados y el Informe de Gestión Consolidado del periodo comprendido entre el 6 de abril y el 30 de Junio de 2017, las cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.



D. George Aase



D. Martín Konecny



D. David Marquina Fernández

Anexo III. Informe de valoración independiente de la Compañía

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Fecha de valoración: 30 de junio de 2017

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	8
METODOLOGÍA	9
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	10
DESCRIPCIÓN DEL GRUPO	11
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	17
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	19
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	21
INFORME DE VALORACIÓN	22
ANEXOS	
A. ANEXOS	26

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

- (i) Los destinatarios de este informe; o
- (ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 25 este informe. Les rogamos que, por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 6 de octubre de 2017 firmada entre P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U. ("P3", la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 30 de junio de 2017 de P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U. y sus Sociedades Dependientes ("Grupo P3" o el "Grupo").

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable del Grupo para acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones del Grupo.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que BDO Auditores, S.L.P. ("BDO") ha realizado la auditoría, con opinión limpia, según su informe de fecha 29 de noviembre de 2017.

El Grupo está compuesto por las siguientes sociedades:

Denominación	% Participación directa	Actividad	Fecha constitución	Solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en el régimen SOCIMI
P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.U.	Matriz	Arrendamiento de inmuebles	5 de mayo de 2016	8 de marzo de 2017	1 de enero de 2017
P3 Bilbao Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	29 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 CLA Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	21 de abril de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	18 de noviembre de 2014	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Loeches Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	12 de mayo de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Massalaves Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	24 de junio de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Quer Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	15 de septiembre de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 San Marcos Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	21 de abril de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Seseña Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	29 de enero de 2016	1 de enero de 2016
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	10 de diciembre de 2014	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015

CBRE

Denominación	% Participación directa	Actividad	Fecha constitución	Solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en el régimen SOCIMI
P3 Villanueva Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	11 de mayo de 2007	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.	100%	Explotación de sistemas energéticos	30 de abril de 2008	-	-

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios del Grupo se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 30 de junio de 2017 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 13 de octubre de 2017, que incluye el siguiente párrafo de Limitaciones:

"Para la presente valoración se han realizado visitas internas de todos los activos de la cartera. A efectos de valoración hemos asumido que todas aquellas zonas que no han sido inspeccionados presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

No hemos realizado mediciones in situ, se han adoptado las superficies teniendo en cuenta como fuentes de información, las notas simples, las due diligence técnicas, los contratos de arrendamiento y los contratos de compraventa.

A efectos de valoración hemos asumido la información proporcionada por el cliente en lo relativo a ampliaciones y/o reformas previstas para ciertos activos, así como las consecuentes modificaciones en las condiciones de arrendamiento de dichos activos.

Se ha revisado la información relativa a las Licencias. Todos los activos tenían licencias de primera ocupación, actividad y/o funcionamiento. Se ha asumido a efectos de valoración que todas las propiedades disponen de todas las Licencias necesarias para poder desarrollar su actividad.

Hemos tenido acceso a los paneles de arrendamiento de todos los activos. Adicionalmente, hemos revisado los contratos de arrendamiento y las últimas facturas de arrendamiento para confirmar que dichas rentas eran correctas.

La nota simple del activo Ref. 10 especifica que no existen titulares registrales para dicha finca. Se ha asumido que esta finca pertenece a P3 Logistic Park Socimi S.A. o a sus empresas subsidiarias, pero que no ha sido registrada a fecha de valoración.

El resto de Notas Simples especifican como titulares registrales de las fincas a las anteriores sociedades asociadas a los activos objeto de valoración. Hemos asumido que todas las fincas pertenecen a P3 Logistic Park Socimi S.A y a sus empresas subsidiarias".

Dado que el Grupo contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 30 de junio de 2017:

30/06/2017 (Miles euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones inmobiliarias	236.870	236.960	90

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 30/06/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	236.870	227.120	-9.750
Rango Central	236.870	236.960	90
Rango Alto	236.870	247.625	10.755

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a mercado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo del Grupo para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación consolidado a 30 de junio de 2017 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera.

Tras este análisis no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura del Grupo no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 337.000 euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	3.969	4.081	4.199

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2017, siendo su punto central **un valor de 30.279 miles de euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Patrimonio Neto Contable	34.270	34.270	34.270
V. razonable Inv. Inmobiliarias	227.120	236.960	247.625
V. contable Inv. Inmobiliarias	-236.870	-236.870	-236.870
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	-9.750	90	10.755
Patrimonio Neto Ajustado	24.520	34.360	45.025
- Ajuste por gastos de estructura	-4.199	-4.081	-3.969
Valor de los Fondos Propios	20.321	30.279	41.056

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración del Grupo, cuya matriz es la sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.U.

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones del Grupo para acompañar al Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la sociedad matriz del Grupo. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de sus estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que BDO Auditores ha realizado una auditoría con opinión limpia.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 30 de junio de 2017 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación del Grupo, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (en base a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor del Grupo.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 30 de junio de 2017, fecha de la última información financiera disponible auditada.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros consolidados del Grupo a 30 de junio de 2017 auditados por BDO Auditores.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 30 de junio de 2017.
- Reuniones con la Dirección del Grupo con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados del Grupo acerca de los pleitos, contenciosos y litigios del Grupo.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración (30 de junio de 2017), acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.
- Lectura de las actas de la Sociedad desde el 1 de enero de 2017 hasta la fecha de nuestro informe.

	Fecha		Fecha
Consejo de Administración	02/03/2017	Acta de Consignación de decisiones del Accionista Único	12/06/2017
Administrador Único	08/03/2017	Consejo de Administración	13/06/2017
Junta General Extraordinaria	08/03/2017	Acta de Consignación de decisiones del Accionista Único	13/06/2017
Acta de Consignación de decisiones del Accionista Único	31/03/2017	Acta de Consignación de decisiones del Accionista Único	30/06/2017
Acta de Consignación de decisiones del Accionista Único	05/05/2017	Consejo de Administración	07/08/2017
Acta de Consignación de decisiones del Accionista Único	08/06/2017		

DESCRIPCIÓN DEL GRUPO

La Sociedad Dominante del Grupo es P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. Se constituyó 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 de la Sociedad Dominante se encuentra en la Calle Príncipe de Vergara 131, 28002, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 34.750, folio 11, hoja M-625006, siendo su número de identificación fiscal A87558953.

A 30 de junio de 2017 el Grupo está formado por las siguientes sociedades:

Denominación	% Participación directa	Actividad	Fecha constitución	Solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en el régimen SOCIMI
P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.U.	Matriz	Arrendamiento de inmuebles	5 de mayo de 2016	8 de marzo de 2017	1 de enero de 2017
P3 Bilbao Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	29 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 CLA Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	21 de abril de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Getafe Los Olivos	100%	Arrendamiento de inmuebles	18 de noviembre de 2014	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Loeches Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	12 de mayo de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Massalaves Park,	100%	Arrendamiento de inmuebles	24 de junio de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Quer Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	15 de septiembre de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 San Marcos Park,	100%	Arrendamiento de inmuebles	21 de abril de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Seseña Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	29 de enero de 2016	1 de enero de 2016
P3 Toledo	100%	Arrendamiento de inmuebles	10 de diciembre de 2014	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Villanueva Park,	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Zaragoza Plaza	100%	Arrendamiento de inmuebles	11 de mayo de 2007	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.	100%	Explotación de sistemas energéticos	30 de abril de 2008	-	-

La Sociedad Dominante 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.

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades 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 la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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 SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Con fecha 8 de marzo de 2017 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 (a 30 de junio de 2017, P3 Spain II, s.r.o. posee el 100% de las acciones). A 30 de junio de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.348.500 euros, representado por 5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El 8 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.

Esta decisión fue elevada a público ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 1289 de su protocolo. 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.

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 3 de abril de 2017.

A 30 de junio de 2017, 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 adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

A 30 de junio de 2017 aún no se cumple por parte de la Sociedad la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. El Administrador Único de la Sociedad estima que se cumplirá dicho requisito en el periodo de dos años que permite la ley.

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.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma 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.

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

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI al Grupo, con especial consideración a:

- a) El Grupo no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI, y en el caso de desinversión en el futuro, la plusvalía que pudiera aparecer se repartiría linealmente desde su creación, tributando al 25%, únicamente el tramo correspondiente desde la fecha de adquisición hasta la fecha de acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Balance de situación a 30 de junio de 2017.

Para la realización del trabajo de valoración del Grupo a 30 de junio de 2017, se ha partido del balance de situación consolidado a la misma fecha (ver en Anexo Balance de situación consolidado).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros consolidados del Grupo a 30 de junio de 2017 auditados por BDO Auditores, y con opinión limpia.

Como comentarios al balance de situación consolidado, mencionar que a fecha 30 de junio de 2017, en los epígrafes “**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo y a corto plazo**”, el Grupo registra los préstamos e intereses, respectivamente, con P3 Spain II s.r.o destinados a la financiación de sus activos inmobiliarios, con un importe pendiente de pago de 204.244 miles de euros y 2.636 miles de euros respectivamente, según el siguiente detalle:

	Principal préstamo (€)	Intereses acumulados (€)	Tipo interés
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.U	899.434	11.323	5,50%
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.U	80.971.064	1.049.296	5,50%
P3 Bilbao Park, S.L.U.	10.595.639	137.308	5,50%
P3 Cla Park, S.L.U.	6.960.243	80.800	5,50%
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	4.374.078	56.683	5,50%
P3 Loeches Park, S.L.U.	4.534.136	58.758	5,50%
P3 Massalaves Park, S.L.U.	6.242.068	80.890	5,50%
P3 Quer Park Park, S.L.U.	12.258.960	158.863	5,50%
P3 San Marcos Park, S.L.U.	17.345.700	224.781	5,50%
P3 Seseña Park, S.L.U.	6.339.980	81.516	5,50%
P3 Toledo Park, S.L.U.	7.216.444	93.517	5,50%
P3 Villanueva Park, S.L.U.	18.569.141	240.636	5,50%
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	27.936.979	362.033	5,50%
TOTAL	204.243.866	2.636.404	

Por otro lado, con fecha 29 de abril de 2017, se aprobó por parte del Socio Único extinguir una deuda que ostentaba con la sociedad dominante por un importe de 30.000.000 euros, y aportarla a los fondos propios de la Sociedad para reforzar el patrimonio social (este importe figura como “Otras aportaciones de socios”).

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Las características de los activos inmobiliarios del Grupo son las siguientes:

Sociedad	Dirección	Ciudad	Tipología
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Barrio Itzaga Auzoa, 4K, 48960 Vizcaya	Bilbao	Nave logística
P3 CLA Park, S.L.U.	Calle Río Guadiato, número 5, Centro Logístico de Abastecimiento	Getafe	Nave logística
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Avenida de la Lealtad, número 4, Polígono Industrial Los Olivos	Getafe	Nave logística
P3 Loeches Park, S.L.U.	Calle Hierro, Parcelas 1 a 6 y Parcelas 15 a 22 del Sector 6 de las NN.SS. de Loeches	Loeches	Nave logística
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Plaza Número 10, 83, 46292 Valencia	Valencia	Nave logística
P3 Quer Park, S.L.U.	Avenida Andalucía 208	Valdemoro	Nave logística
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Confluencia Calle Torneros y Calle Carpinteros, Polígono Industrial Los Ángeles	Getafe	Nave logística
P3 Seseña Park, S.L.U.	Calle Basalto s/n, Seseña, Toledo	Toledo	Nave industrial
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	Avenida del Río Ventalomar, número 3 y 3B - Polígono Industrial	Santa María de Benquerencia de Toledo	Nave logística
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Sc Apai, 11, 50830 Villanueva de Gállego	Villanueva de Gállego	Nave logística
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Zaragoza DC-2 Warehouse, Plataforma Logística de Zaragoza	Zaragoza	Nave logística
P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.	Sc Apai, 11, 50830 Villanueva de Gállego	Villanueva de Gállego	Instalaciones

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 30 de junio de 2017 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que el Grupo tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración del Grupo, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios del Grupo.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado de los activos inmobiliarios es el siguiente:

30/06/2017 (Miles euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones inmobiliarias	236.870	236.960	90

Se presenta a continuación una relación de los activos inmobiliarios del Grupo y el valor de mercado a 30 de junio de 2017 realizado por CBRE:

Sociedad	Tipología	Superficie (m ²)	Valor de mercado (€)
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Nave logística	13.987	16.510.000
P3 CLA Park, S.L.U.	Nave logística	14.502	15.600.000
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Nave logística	7.729	9.150.000
P3 Loeches Park, S.L.U.	Nave logística	16.185	11.130.000
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Nave logística	16.318	7.935.000
P3 Quer Park, S.L.U.	Nave logística	31.431	26.200.000
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Nave logística	30.918	31.745.000
P3 Seseña Park, S.L.U.	Nave industrial	30.422	21.120.000
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	Nave logística	31.896	20.000.000
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Nave logística	47.967	27.890.000
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	Nave logística	80.037	49.300.000
P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.	Explotación energética	n/a	380.000
Total		321.392	236.960.000

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, el Grupo tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que el Grupo asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 337.000 euros al año.

4. Hechos posteriores

El Consejo de Administración de la Sociedad no considera que exista ningún hecho relevante con posterioridad a 30 de junio de 2017 que pudiera tener una incidencia significativa en la valoración de los fondos propios del Grupo.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros consolidados del Grupo a 30 de junio de 2017 (ver Anexo), auditados por BDO Auditores.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 30 de junio de 2017).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable de los mismos. A 30 de junio de 2017 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 236.960 miles de euros, y su valor neto contable se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 236.870 miles de euros.

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 30/06/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	236.870	227.120	-9.750
Rango Central	236.870	236.960	90
Rango Alto	236.870	247.625	10.755

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación consolidado del Grupo a 30 de junio de 2017 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial.

No ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que el Grupo tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 337.000 euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	3.969	4.081	4.199

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros consolidadas del Grupo auditados a 30 de junio de 2017, el rango de valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2017 sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Patrimonio Neto Contable	34.270	34.270	34.270
V. razonable Inv. Inmobiliarias	227.120	236.960	247.625
V. contable Inv. Inmobiliarias	-236.870	-236.870	-236.870
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	-9.750	90	10.755
Patrimonio Neto Ajustado	24.520	34.360	45.025
- Ajuste por gastos de estructura	-4.199	-4.081	-3.969
Valor de los Fondos Propios	20.321	30.279	41.056

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor del Grupo a 30 de junio de 2017, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado del Grupo debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 30 de junio de 2017, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	29 de noviembre de 2017
Destinatario	Consejo de Administración de P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 30 de junio de 2017 de P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U. y Sociedades Dependientes.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 30 de junio de 2017 del Grupo según propuesta de 6 de octubre de 2017.
Fecha de Valoración	30 de junio de 2017.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
Valor razonable de Sociedad	30.279.000€ (TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

CBRE

Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la sociedad matriz del Grupo:

(Miles Euros)	Valoración a 30/06/2017
Rango Bajo	20.321
Rango Central	30.279
Rango Alto	41.056

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

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.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,

Fernando Fuente, MRICS

Vicepresidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

Daniel Zubillaga, MRICS

Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

Jorge Laguna Coca, MRICS

Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: jorge.laguna@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA17-0223

NOTA LEGAL

Este informe de valoración (el **Informe**) ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (**CBRE**) de manera exclusiva para P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U. (el **Cliente**) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta emitida a fecha de 6 de octubre de 2017 (la **Instrucción**). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory, S.A., no pudiendo exceder en ningún caso la cantidad que en concepto de honorarios según lo pactado en la propuesta de fecha de 6 de octubre de 2017, CBRE Valuation Advisory, S.A. haya facturado efectivamente al Cliente.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

ACTIVO	30/06/2017
Activo No Corriente	239.537.979
Inversiones inmobiliarias	236.869.732
Inversiones financieras a largo plazo	2.065.235
Periodificaciones a largo plazo	603.012
Activo Corriente	6.303.813
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.679.664
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.107.071
Otros deudores	572.593
Periodificaciones a corto plazo	193.293
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.430.856
TOTAL ACTIVO	245.841.792
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2017
Fondos Propios	34.270.200
Capital	5.348.500
Reservas	-898
Resultados ejercicios anteriores	-110
Resultado del periodo	-1.148.484
Otras aportaciones de socios	30.071.192
PATRIMONIO NETO	34.270.200
Pasivo No Corriente	206.371.836
Otras deudas a largo plazo	2.127.970
Deudas con empresas del grupo y asociadas	204.243.866
Pasivo Corriente	5.199.757
Otras deudas a corto plazo	1.623
Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.636.404
Otros acreedores	2.558.612
Periodificaciones a corto plazo	3.118
PASIVO EXIGIBLE	211.571.593
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	245.841.792

INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

Se incluye a continuación un resumen de la valoración de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo a 30 de junio de 2017 realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. En caso de discrepancia, prevalecerá el informe de valoración de activos de fecha 13 de octubre de 2017.

VALORACION DE INMUEBLE

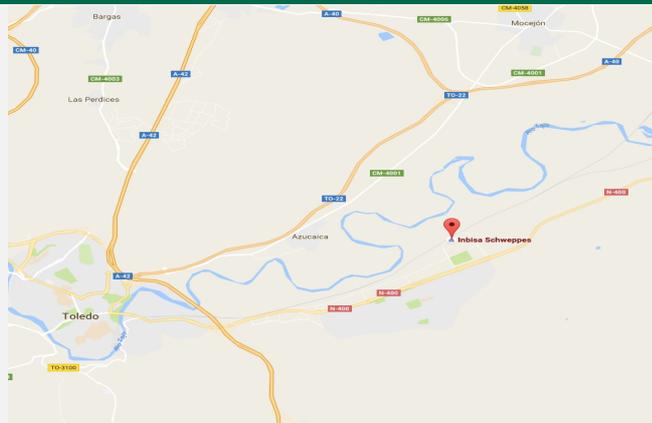
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

1



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/06/2017
Inmueble	Toledo- OSE
Dirección	Av. Del Río Ventalomar. 3, Toledo
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2009
Superficie Alquilable (m ²)	31,896
Superficie Parcela (m ²)	50,277
Plazas de Aparcamiento	n.a.

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A-42	4-Media	3-Buena	3-Buena

Descripción

El activo objeto de valoración es una propiedad que incluye una nave logística y un módulo de oficinas. La superficie total del activo, sumando almacén y espacio destinado a oficinas, es de 31.896 m². Actualmente, la totalidad de la propiedad se encuentra arrendada a La Casera S.A., empresa que forma parte del Grupo Orangina Schweppes. El estado de conservación de la nave es bueno en términos generales. Cada año se aplican trabajos de conservación y mejora de la nave que incluyen revisiones de cubierta, puertas de carga y reparaciones generales. Cuenta con un total de 59 muelles de carga distribuidos a lo largo de una única fachada. Fue Construida en el año 2009.

El activo se encuentra a unos 10km al este de la ciudad de Toledo con acceso a través de la autopista A-42 (Madrid-Toledo) y la N-400 (Toledo-Cuenca). No goza de buena visibilidad desde la A-42 debido a que se encuentra en la parte final de esta zona industrial conocida como Santa María de Benquerencia, sin embargo cuenta con acceso directo desde la N-400.

2. Situación Arrendaticia

Oficinas	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Ocupados	31,896	-	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,282,840	€ 3.35	100.00%
Vacios								
Totales	31,896	-	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,282,840	€ 3.35	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	Hasta vencimiento	4.43	Asumido	4.43
-------------------------------------------	-------------------	------	---------	------

Ventajas

- Contrato hasta 2021 con inquilino estable.
- Incremento de renta pactado a partir de diciembre 2016
- Edificio en buen estado.
- Características adecuadas para uso logístico (espacios abiertos y varios muelles de carga).
- Proximidad a varias carreteras (N-400 y A-42)

Desventajas

- Ubicación secundaria.
- El activo se encuentra en la parte trasera del polígono.
- Poca demanda en la zona.
- Rentas en la zona por debajo de la renta del activo.
- Break option en 2019.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

1



3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL	jun-16	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	Tendencia
Prime Distribution	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%	5.85%	↘
Prime Estate	7.50%	7.50%	7.50%	7.25%	7.25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
	2Q 2017	Leganés	Expo Logistic/Cadysa	35,000	35,15M	1,005	Dos naves arrendadas a Expo logistic y a Cadysa situadas en Leganés. La superficie es similar a la del activo bajo valoración. El €/m ² es superior debido a su ubicación, más próxima y con mejor acceso a Madrid ciudad.
	1Q 2017	Ontigola	Ceva	55,647	33,5M	638	Dos Naves XXL situadas en la localidad de Ontigola a 50km de Madrid via A-4. A pesar de ser una propiedad de mayor superficie, su €/m ² es mayor que el de la propiedad objeto de valoración por su mayor calidad y ubicación logística.
	1Q 2017	Valdemoro	Plataforma ECI	35,000	21,5M	614	Centro Logístico arrendado a ECI en el área metropolitana de Madrid Sur. Propiedad con superficie similar a la del activo objeto de valoración, y valor €/m ² en línea.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer semestre de 2017 se registró un volumen de inversión en el mercado logístico español de 1.399 millones de euros, nuevo récord que supone un aumento de un 172% respecto al mismo periodo de 2016, con 514 millones de euros. No obstante, hay que mencionar que al incremento de esta cifra contribuyó de manera considerable la adquisición por parte del fondo asiático CIC de la cartera de activos de Logicor en el 2T 2017. Estos datos muestran claramente el interés inversor en nuestro país, que continúa manteniéndose muy elevado. Además, a diferencia de años anteriores, este interés no solo se concentra en Madrid y Barcelona, si no que se ha extendido a otras ciudades como Zaragoza, Valencia, Bilbao Málaga y Sevilla. Asimismo, debido al crecimiento de la contratación de espacios logísticos en todas las ciudades provocado por e-commerce, se ha consolidado el interés de la inversión de proyectos logísticos a riesgo. De hecho, ciertos inversores que nunca habían mostrado interés en logística han empezado a considerarlo como una parte necesaria en sus carteras. En este semestre, han sido los inversores internacionales los más activos, siendo los fondos asiáticos y estadounidenses los principales protagonistas, con el 80% del volumen total invertido. Entre las principales operaciones llevadas a cabo en el primer semestre del año, además de la ya mencionada compra de activos de Logicor, cabe destacar la adquisición del portfolio Acero por parte del fondo asiático GIC por 243, así como la compra por parte de Axiare de la segunda fase de un proyecto en San Fernando de Henares, valorado en 38 millones de euros.

La actividad compradora y la escasez de producto en el mercado, ha llevado a que en los últimos meses las rentabilidades prime continúen en descenso, situándose en el 5,85% tanto en Madrid como en Barcelona, con tendencia a la estabilidad de cara a los próximos meses. Es previsible que continúe una actividad similar a la registrada en el primer semestre de año, siendo más que probable alcanzar unos volúmenes estimados de inversión de entre 1.700 y 2.000 de euros a finales de 2017.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 20,759,133
Capex	-€ 85,000
Costes Adquisición	-€ 676,713
Valor de Mercado	€ 20,000,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 627.04
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 1,282,840
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 3.35
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	Confidencial
Rentabilidad Equivalente	6.00%
TIR/IRR	8.23%
Rentabilidad Salida	6.00%

Puntos Clave/Comentarios

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en analizar los ingresos esperados por el arrendamiento del inmueble y posteriormente capitalizarlos a una tasa apropiada, o "yield" con el fin de convertir el flujo de ingresos en un valor. Dicha tasa contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. Consideramos que esta metodología de valoración es la que seguiría un inversor interesado en adquirir el activo objeto de valoración.

A efectos de valoración, han sido considerados los ingresos brutos obtenidos a través de la renta contractual, y se han descontado los costes no recuperables detallados en la información aportada por el cliente y la cantidad determinada para futuras reparaciones y mantenimiento de la nave. Adicionalmente, hemos asumido unas contingencias del 1% de la renta anual de mercado. La renta actual es de XXXX €/m²/mes. Tras analizar las rentas de activos similares en la zona, hemos aplicado un ERV de 3,35€/m²/mes para el activo, resultado de aplicar un ERV de 3,33€/m²/mes para la zona logística y de 5,00€/m²/mes para las oficinas, valores en línea con el mercado para este tipo de activo.

Debido al estado actual del activo y su ubicación, se ha adoptado una equivalent yield de 6,00%, obteniendo una net initial yield de XX %, por debajo de la equivalent yield debido a que el activo se encuentra ligeramente infra arrendado de acuerdo con nuestras estimaciones de mercado. Tras aplicar estos parámetros el valor de mercado obtenido es de €20 millones (627€/m²), el cual consideramos que se encuentra en línea con el mercado.

Además, hemos validado nuestra valoración por el método de Descuento de Flujos de Caja, estimando una rentabilidad de salida del 6,00%, lo que nos arroja una tasa de descuento de 8,23%, que estimamos acorde con el activo en cuestión, sus calidades y la longitud del contrato vigente. En el caso de las running yields observamos que son bajas los primeros cuatro años, lo que se debe al infra arrendamiento de la renta.

VALORACION DE INMUEBLE

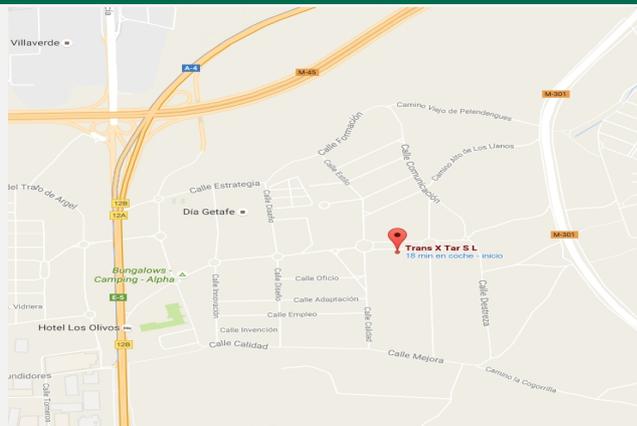
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

2



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Getafe I- TXT
Dirección	Av. Lealtad, 4, Getafe
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m ²)	7,729
Superficie Parcela (m ²)	18,836
Plazas de Aparcamiento	20

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	A-4	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

La propiedad objeto de valoración es una nave logística tipo "cross-dock" ubicado en el Polígono Industrial "Los Olivos", en el municipio de Getafe, una de las zonas industriales y logísticas más consolidadas de la A-4.

Esta nave cuenta con una parcela de 18.836m² completamente vallada con su acceso principal orientado al espacio destinado a oficinas. Cuenta con una superficie total construida de 7.729 m². El módulo de almacén, tiene una superficie total de 7.029m² y un segundo módulo, destinado a oficinas, salas técnicas, aseos y vestuarios (masculinos y femeninos), tiene una superficie de 350m². La nave cuenta con 36 muelles de carga distribuidos en sus fachadas este y oeste.

Dispone, además, de un amplio patio de maniobras y plazas de aparcamiento exteriores para visitas. El estado de conservación del activo es muy bueno, con acabados de calidad. Dispone de aire acondicionado individualizado en salas de reuniones, despachos y zonas comunes.

Actualmente se encuentra arrendado a la empresa del sector logístico TXT. Según la información aportada (contrato de arrendamiento), El inquilino tiene contrato que permanecerá vigente hasta mayo de 2020. Existe, adicionalmente, una ampliación de 5 años.

2. Situación Arrendaticia

Oficinas	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Ocupados	7,729	20	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 556,488	€ 6.00	100.00%
Vacios								
Totales	7,729	20	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 556,488	€ 6.00	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	Hasta vencimiento	2.77	Asumido	2.77
-------------------------------------------	-------------------	------	---------	------

Ventajas

- Duración de contrato hasta 2020.
- Buena ubicación.
- Inquilino estable.
- Propiedad con formato "cross-dock", atractivo para el sector.

Desventajas

- El reducido tamaño de la nave disminuye su atractivo.
- De acuerdo con el informe TDD, se requieren trabajos de mantenimiento.

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL	jun-16	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	Tendencia
Prime Distribution	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%	5.85%	↘
Prime Estate	7.50%	7.50%	7.50%	7.25%	7.25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
	2Q 2017	Leganés	Expo Logistic/Cadysa	35,000	35,15M	1,005	Dos naves arrendadas a Expo logistic y a Cadysa situadas en Leganés. La superficie es muy superior a la del activo bajo valoración aunque igualmente bien ubicado. El €/m ² es inferior debido a esta diferencia de superficies.
	1Q 2017	Ontigola	Ceva	55,647	33,5M	638	Dos Naves XXL situadas en la localidad de Ontigola a 50km de Madrid via A-4. El €/m ² del activo ocupado por TXT es mayor debido a que cuenta con una menor superficie y se encuentra más cerca de Madrid.
	1Q 2017	Valdemoro	Plataforma ECI	35,000	21,5M	614	Centro Logístico arrendada a ECI en el área metropolitana de Madrid Sur. Este complejo cuenta con una superficie mucho mayor a la del activo objeto de valoración por lo que su €/m ² es menor.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer semestre de 2017 se registró un volumen de inversión en el mercado logístico español de 1.399 millones de euros, nuevo récord que supone un aumento de un 172% respecto al mismo periodo de 2016, con 514 millones de euros. No obstante, hay que mencionar que al incremento de esta cifra contribuyó de manera considerable la adquisición por parte del fondo asiático CIC de la cartera de activos de Logicor en el 2T 2017. Estos datos muestran claramente el interés inversor en nuestro país, que continúa manteniéndose muy elevado. Además, a diferencia de años anteriores, este interés no solo se concentra en Madrid y Barcelona, si no que se ha extendido a otras ciudades como Zaragoza, Valencia, Bilbao Málaga y Sevilla. Asimismo, debido al crecimiento de la contratación de espacios logísticos en todas las ciudades provocado por e-commerce, se ha consolidado el interés de la inversión de proyectos logísticos a riesgo. De hecho, ciertos inversores que nunca habían mostrado interés en logística han empezado a considerarlo como una parte necesaria en sus carteras. En este semestre, han sido los inversores internacionales los más activos, siendo los fondos asiáticos y estadounidenses los principales protagonistas, con el 80% del volumen total invertido. Entre las principales operaciones llevadas a cabo en el primer semestre del año, además de la ya mencionada compra de activos de Logicor, cabe destacar la adquisición del portfolio Acero por parte del fondo asiático GIC por 243, así como la compra por parte de Axiare de la segunda fase de un proyecto en San Fernando de Henares, valorado en 38 millones de euros.

La actividad compradora y la escasez de producto en el mercado, ha llevado a que en los últimos meses las rentabilidades prime continúen en descenso, situándose en el 5,85% tanto en Madrid como en Barcelona, con tendencia a la estabilidad de cara a los próximos meses. Es previsible que continúe una actividad similar a la registrada en el primer semestre de año, siendo más que probable alcanzar unos volúmenes estimados de inversión de entre 1.700 y 2.000 de euros a finales de 2017.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 9,554,333
Capex	-€ 100,000
Costes Adquisición	-€ 309,636
Valor de Mercado	€ 9,150,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1,183.85
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 556,488
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 6.00
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	5.82%
Rentabilidad Equivalente	5.75%
TIR/IRR	7.69%
Rentabilidad Salida	5.75%

Puntos Clave/Comentarios

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en analizar los ingresos esperados por el arrendamiento del inmueble y posteriormente capitalizarlos a una tasa apropiada, o "yield" con el fin de convertir el flujo de ingresos en un valor. Dicha tasa contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. Consideramos que esta metodología de valoración es la que seguiría un inversor interesado en adquirir el activo objeto de valoración.

A efectos de valoración, han sido considerados los ingresos brutos obtenidos a través de la renta contractual, y se han descontado los costes no recuperables detallados en la información aportada por el cliente y la cantidad determinada para futuras reparaciones y mantenimiento de la nave. Adicionalmente, hemos asumido unas contingencias del 1% de la renta anual de mercado. La renta actual es de XXXX €/m²/mes. Tras analizar las rentas de activos similares en la zona, hemos aplicado un ERV de 6,00€/m²/mes para el activo.

Debido al estado actual del activo y su ubicación en el CLA de Getafe, se ha adoptado una equivalent yield de 5,75%, obteniendo una net initial yield de XX % debido a las bonificaciones de renta actuales. Tras aplicar estos parámetros el valor de mercado obtenido es de €9,15 millones (1.184€/m²), el cual consideramos que se encuentra en línea con el mercado dadas las características del activo.

Además, hemos validado nuestra valoración por el método de Descuento de Flujos de Caja, estimando una rentabilidad de salida del 5,75%, lo que nos arroja una tasa de descuento de 7,69%, que estimamos acorde con el activo en cuestión, sus calidades y la longitud del contrato vigente. En el caso de las running yields observamos que éstas son más bajas el primer año, lo que se debe a que todavía hay descuentos de renta durante 2017.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

3



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Getafe II Montfrisa
Dirección	C/Rio Guadiato,5, Getafe
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2000
Superficie Alquilable (m ²)	14,502
Superficie Parcela (m ²)	22,237
Plazas de Aparcamiento	n.a.

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
4-Media	A-4	3-Buena	4-Media	4-Media

Descripción

Nave situada en el Centro Logístico de Abastecimiento (CLA) en Getafe. El municipio de Getafe se encuentra a 20km dirección Sur de Madrid via A-4. La propiedad comprende dos estructuras conocidas como FASE I y FASE II que suman una superficie total de 14,502m². El primer edificio se utiliza para la recepción de pedidos, oficinas y área de descanso para transportistas. El segundo edificio tiene un uso de almacenaje con un módulo central de refrigeración positiva (2-10°C) y dos módulos de refrigeración negativa (por debajo de los 0°C).

La nave está construida sobre una parcela de 22.237m² totalmente vallada. El acceso al recinto se realiza en el edificio correspondiente a las oficinas mientras que la zona de carga y descarga es accesible desde dos fachadas de la nave de frío (18 muelles de carga). Se encuentra en un estado de conservación medio, aunque el asfalto de la pista de maniobra se encuentra en un estado de conservación pobre debido a la afluencia continua de camiones de alto tonelaje.

Actualmente la nave está ocupada por Montfrisa, empresa dedicada al almacenamiento en frío. Según la información aportada por el cliente (contrato de arrendamiento), el contrato de arrendamiento finaliza el 30/06/2032. De este modo, la nave contará con 14.503 m² con una renta de XXXX €/m²/mes.

2. Situación Arrendaticia

Oficinas	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Ocupados	14,502	-	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,081,167	€ 6.21	100.00%
Vacios		-	0.00%					
Totales	14,502	-	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,081,167	€ 6.21	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	14.93	Asumido	14.93
---------------------------------	-----------	-------------------	-------	---------	-------

Ventajas

- Buena localización.
- Contrato prolongado hasta 2032.
- Incremento de renta del 40% a partir de septiembre 2017.

Desventajas

- Nave de frío con menor número de inquilinos potenciales.
- Renta baja hasta septiembre 2017.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

3



3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL	jun-16	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	Tendencia
Prime Distribution	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%	5.85%	↘
Prime Estate	7.50%	7.50%	7.50%	7.25%	7.25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
	2Q 2017	Leganés	Expo Logistic/Cadyssa	35,000	35,15M	1,005	Dos naves arrendadas a Expo logistic y a Cadyssa situadas en Leganés. La diferencia que provoca que e €/m ² de este complejo sea superior al del activo bajo valoración es su mejor ubicación y proximidad a Madrid ciudad.
	1Q 2017	Valdemoro	Plataforma ECI	35,000	21,5M	614	Centro Logístico arrendada a ECI en el área metropolitana de Madrid Sur. Este comprable cuenta con una superficie mayor a la de el activo objeto de valoración por lo que tiene un €/m ² más bajo.
	1Q 2017	Ontigola	Ceva	55,647	33,5M	638	Dos Naves XXL situadas en la localidad de Ontigola a 50km de Madrid via A-4. El €/m ² del activo ocupado por Monfrisa es mayor debido a que cuenta con una menor superficie y se encuentra más cerca de Madrid.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer semestre de 2017 se registró un volumen de inversión en el mercado logístico español de 1.399 millones de euros, nuevo récord que supone un aumento de un 172% respecto al mismo periodo de 2016, con 514 millones de euros. No obstante, hay que mencionar que al incremento de esta cifra contribuyó de manera considerable la adquisición por parte del fondo asiático CIC de la cartera de activos de Logisor en el 2T 2017. Estos datos muestran claramente el interés inversor en nuestro país, que continúa manteniéndose muy elevado. Además, a diferencia de años anteriores, este interés no solo se concentra en Madrid y Barcelona, si no que se ha extendido a otras ciudades como Zaragoza, Valencia, Bilbao Málaga y Sevilla. Asimismo, debido al crecimiento de la contratación de espacios logísticos en todas las ciudades provocado por e-commerce, se ha consolidado el interés de la inversión de proyectos logísticos a riesgo. De hecho, ciertos inversores que nunca habían mostrado interés en logística han empezado a considerarlo como una parte necesaria en sus carteras. En este semestre, han sido los inversores internacionales los más activos, siendo los fondos asiáticos y estadounidenses los principales protagonistas, con el 80% del volumen total invertido. Entre las principales operaciones llevadas a cabo en el primer semestre del año, además de la ya mencionada compra de activos de Logisor, cabe destacar la adquisición del portfolio Acero por parte del fondo asiático GIC por 243, así como la compra por parte de Axiare de la segunda fase de un proyecto en San Fernando de Henares, valorado en 38 millones de euros.

La actividad compradora y la escasez de producto en el mercado, ha llevado a que en los últimos meses las rentabilidades prime continúen en descenso, situándose en el 5,85% tanto en Madrid como en Barcelona, con tendencia a la estabilidad de cara a los próximos meses. Es previsible que continúe una actividad similar a la registrada en el primer semestre de año, siendo más que probable alcanzar unos volúmenes estimados de inversión de entre 1.700 y 2.000 de euros a finales de 2017.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 18,716,376
Capex	-€ 2,584,000
Costes Adquisición	-€ 528,050
Valor de Mercado	€ 15,600,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1,075.71
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 1,081,167
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 6.21
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	5.78%
Rentabilidad Equivalente	5.75%
TIR/IRR	7.64%
Rentabilidad Salida	5.75%

Puntos Clave/Comentarios

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en analizar los ingresos esperados por el arrendamiento del inmueble y posteriormente capitalizarlos a una tasa apropiada, o "yield" con el fin de convertir el flujo de ingresos en un valor. Dicha tasa contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. Consideramos que esta metodología de valoración es la que seguiría un inversor interesado en adquirir el activo objeto de valoración.

A efectos de valoración, han sido considerados los ingresos brutos obtenidos a través de la renta contractual, y se han descontado los costes no recuperables detallados en la información aportada por el cliente y la cantidad determinada para futuras reparaciones y mantenimiento de la nave. Adicionalmente, hemos asumido unas contingencias del 1% de la renta anual de mercado. La renta actual es de XXXX €/m²/mes, pero será de XXXX €/m²/mes a partir de septiembre 2017. Tras analizar las rentas de activos similares en la zona, hemos aplicado un ERV de 6,11€/m²/mes para el activo, resultado de aplicar un ERV de 4,25€/m²/mes para la zona logística, de 6,00€/m²/mes para las oficinas y de 7,00€/m²/mes para la zona de frío, valores en línea con el mercado para este tipo de activo.

Debido al estado actual del activo y su ubicación, se ha adoptado una equivalent yield de 5,75%. Tras aplicar estos parámetros el valor de mercado obtenido es de €15,60 millones (1076€/m²), el cual consideramos que se encuentra en línea con el mercado.

Además, hemos validado nuestra valoración por el método de Descuento de Flujos de Caja, estimando una rentabilidad de salida del 5,75%, lo que nos arroja una tasa de descuento de 7,64%, que estimamos acorde con el activo en cuestión, sus calidades y la longitud del contrato vigente. En el caso de las running yields observamos que son bajas el primer año, debido al importe pendiente de costes de las obras en curso y Capex.

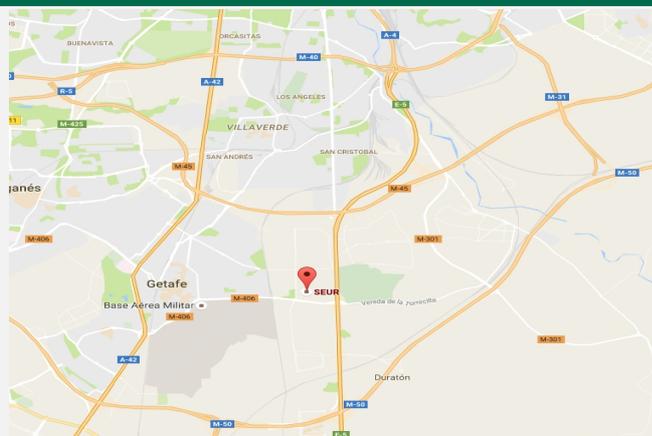
VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Getafe III- Seur
Dirección	C/Torneros, 1, Getafe
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	1999
Superficie Alquilable (m²)	30,918
Superficie Parcela (m²)	54,847
Plazas de Aparcamiento	100

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A-4	3-Buena	4-Media	4-Media

Descripción

La propiedad objeto de valoración consiste en dos naves logísticas ubicadas en la Calle Torneros 1 en Getafe, en el km 13 de la carretera de Andalucía (A-4). Las naves se denominan C.L.I. y S.L.I., y fueron construidos en los años 1999 y 2000 respectivamente, sobre una parcela de 54.847 m².

El C.L.I. es de tipología cross-dock, con una superficie de 15.187,94 m², distribuida en planta baja de 12.330,59 m², a lo que se añaden 3.399,77 m² en las dos plantas superiores. Consta de zona de almacén en planta, y de oficinas, vestuarios, equipos y salas técnicas en parte de dicha planta baja y en las dos plantas superiores. Tiene una altura libre aproximada de 12m en planta baja. La nave está dotada con 82 muelles de carga en tres de sus lados, ya que el lado frontal no tiene.

Por otro lado, la nave S.L.I., de tipología logística, cuenta con una superficie total de 15.730,36 m², con una planta baja de 14.812,65 m², entre las cuales hay 715 m² de espacio de frío; a lo que se añade una entreplanta con 374,29 m² adicionales. Además de los espacios logísticos, la nave cuenta con zona de oficinas, con vestuarios, equipos y salas técnicas. La zona logística tiene una altura libre aproximada de 11,5m y cuenta con cuatro muelles de carga.

Ambas naves se encuentran arrendadas a la compañía de mensajería y paquetería SEUR, cada una a una división diferente de ésta: SEUR España Operaciones S.A. y SEUR Integración Logística 2000 S.A. El contrato tiene una fecha de fin de contrato de 31 de enero de 2018, con prórroga automática de 2 años si el inquilino no comunica lo contrario.

2. Situación Arrendalicia

Oficinas	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	30,918	100	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,957,657	€ 5.28	100.00%
Vacios			0.00%					
Totales	30,918	100	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,957,657	€ 5.28	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	Hasta vencimiento	2.68	Asumido	2.68
-------------------------------------------	-------------------	------	---------	------

Ventajas

- Excelentes comunicaciones.
- Buena visibilidad.
- Inquilino líder en su sector.
- Ubicación en Getafe (13 km de Madrid).

Desventajas

- Break option en 2018.
- Activo sobre-arrendado.
- Estado de conservación medio.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE



3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL	jun-16	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	Tendencia
Prime Distribution	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%	5.85%	↘
Prime Estate	7.50%	7.50%	7.50%	7.25%	7.25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
	2Q 2017	Leganés	Expo Logistic/Cadyssa	35,000	35,15M	1,005	Dos naves arrendadas a Expo logistic y a Cadyssa situadas en Leganés.
	1Q 2017	Ontigola	Ceva	55,647	33,5M	638	Dos Naves XXL situadas en la localidad de Ontigola a 50km de Madrid vía A-4. A pesar de ser una propiedad de mayor superficie, su €/m ² es mayor que el de la propiedad objeto de valoración por su mayor calidad y mejor ubicación logística.
	1Q 2017	Valdemoro	Plataforma ECI	35,000	21,5M	614	Centro Logístico arrendada a ECI en el área metropolitana de Madrid Sur. A pesar de tener una superficie parecida a la del activo ocupado por La Casera, tiene un €/m ² más bajo debido a su estado de conservación.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer semestre de 2017 se registró un volumen de inversión en el mercado logístico español de 1.399 millones de euros, nuevo récord que supone un aumento de un 172% respecto al mismo periodo de 2016, con 514 millones de euros. No obstante, hay que mencionar que al incremento de esta cifra contribuyó de manera considerable la adquisición por parte del fondo asiático CIC de la cartera de activos de Logisor en el 2T 2017. Estos datos muestran claramente el interés inversor en nuestro país, que continúa manteniéndose muy elevado. Además, a diferencia de años anteriores, este interés no solo se concentra en Madrid y Barcelona, si no que se ha extendido a otras ciudades como Zaragoza, Valencia, Bilbao Málaga y Sevilla. Asimismo, debido al crecimiento de la contratación de espacios logísticos en todas las ciudades provocado por e-commerce, se ha consolidado el interés de la inversión de proyectos logísticos a riesgo. De hecho, ciertos inversores que nunca habían mostrado interés en logística han empezado a considerarlo como una parte necesaria en sus carteras. En este semestre, han sido los inversores internacionales los más activos, siendo los fondos asiáticos y estadounidenses los principales protagonistas, con el 80% del volumen total invertido. Entre las principales operaciones llevadas a cabo en el primer semestre del año, además de la ya mencionada compra de activos de Logisor, cabe destacar la adquisición del portfolio Acero por parte del fondo asiático GIC por 243, así como la compra por parte de Axiare de la segunda fase de un proyecto en San Fernando de Henares, valorado en 38 millones de euros.

La actividad compradora y la escasez de producto en el mercado, ha llevado a que en los últimos meses las rentabilidades prime continúen en descenso, situándose en el 5,85% tanto en Madrid como en Barcelona, con tendencia a la estabilidad de cara a los próximos meses. Es previsible que continúe una actividad similar a la registrada en el primer semestre de año, siendo más que probable alcanzar unos volúmenes estimados de inversión de entre 1.700 y 2.000 de euros a finales de 2017.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 33,249,043
Capex	-€ 430,000
Costes Adquisición	-€ 1,074,251
Valor de Mercado	€ 31,745,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1,026.75
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 1,957,657
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 5.28
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	5.89%
Rentabilidad Equivalente	5.85%
TIR/IRR	8.01%
Rentabilidad Salida	6.00%

Puntos Clave/Comentarios

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en analizar los ingresos esperados por el arrendamiento del inmueble y posteriormente capitalizarlos a una tasa apropiada, o "yield" con el fin de convertir el flujo de ingresos en un valor. Dicha tasa contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. Consideramos que esta metodología de valoración es la que seguiría un inversor interesado en adquirir el activo objeto de valoración.

A efectos de valoración, han sido considerados los ingresos brutos obtenidos a través de la renta contractual, y se han descontado los costes no recuperables detallados en la información aportada por el cliente y la cantidad determinada para futuras reparaciones y mantenimiento de la nave. Adicionalmente, hemos asumido unas contingencias del 1% de la renta anual de mercado. La renta actual es de XXXX €/m²/mes. Tras analizar las rentas de activos similares en la zona, hemos aplicado un ERV de 5,28€/m²/mes para el activo, resultante de aplicar 4,25€/m²/mes para el espacio logístico de la nave C.L.I., 6,25€/m²/mes para las oficinas de ambas naves, 7,00€/m²/mes para el espacio de frío de la nave S.L.I., y 5,75€/m²/mes para el resto de la nave S.L.I.

Debido al estado actual del activo y su ubicación en Getafe, se ha adoptado una equivalent yield de 5,85%. Tras aplicar estos parámetros el valor de mercado obtenido es de €31,74 millones (1027€/m²), el cual consideramos que se encuentra en línea con el mercado.

Además, hemos validado nuestra valoración por el método de Descuento de Flujos de Caja, estimando una rentabilidad de salida del 6,00%, lo que nos arroja una tasa de descuento de 8,01%, que estimamos acorde con el activo en cuestión, sus calidades y la longitud del contrato vigente. En el caso de las running yields observamos que también están en línea con el riesgo asociado a la inversión en el activo en cuestión.

VALORACION DE INMUEBLE

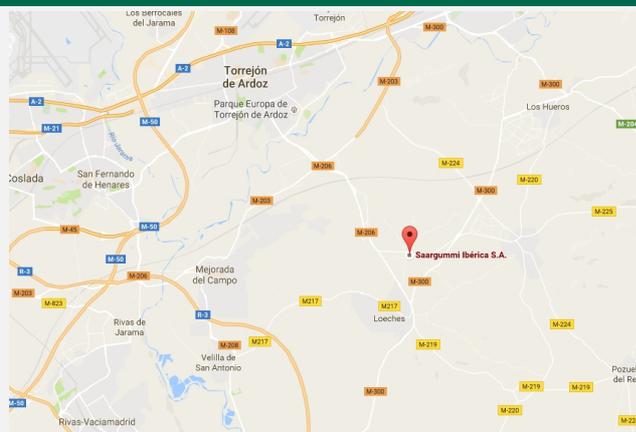
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

5



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Loeches- SaarGummi
Dirección	C/Hierro, 1, Loeches
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m ²)	16,185
Superficie Parcela (m ²)	28,148
Plazas de Aparcamiento	150

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
4-Media	2ª Corona	4-Media	4-Media	4-Media

Descripción

El activo objeto de valoración es una nave industrial ubicada en el municipio de Loeches, en el polígono denominado "P.I. Gestasa", localizado al sur este de la Comunidad de Madrid, en particular entre las carreteras 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 16,185m² (tras una reciente ampliación de 3,850m², 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 tenía, alargando su duración hasta Julio de 2029, con una renta de XXXX € hasta el 04/07/2019, y de XXXX €/año desde entonces hasta el final del contrato.

2. Situación Arrendaticia

Oficinas	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Ocupados	16,185	150	100%	Confidencial	Confidencial	€ 791,664	€ 4.08	100.00%
Vacios								
Totales	16,185	150	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 791,664	€ 4.08	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	Hasta vencimiento	11.94	Asumido	11.94
-------------------------------------------	-------------------	-------	---------	-------

Ventajas

- Edificio en buen estado de conservación.
- Inquilino muy ligado a la propiedad.
- Contrato hasta 2029.

Desventajas

- Ubicación secundaria.
- Nave destinada a producción con uso muy específico.

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL	jun-16	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	Tendencia
Prime Distribution	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%	5.85%	↘
Prime Estate	7.50%	7.50%	7.50%	7.25%	7.25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
	4Q 2016	San Fernando de Henares	Carrefour - Mariano Vargas Llosa	23,500	37,6M	1,600	Proyecto llave en mano de nave de frío arrendada a Carrefour, adquirida por Logicor a IDI Gazeley. Yield bruta de la transacción: 6,00%.
	4Q 2016	Torrejón de Ardoz	H&M	36,000	32,26M	896	Nave con certificado LEED Gold arrendada a H&M, construida en 2012. Yield bruta de transacción: 6,00%.
	4Q 2016	Alcalá de Henares	Hellman	8,972	5,65M	630	Nave de dos módulos adquirida por la Socimi Axiare al fondo Encore en diciembre de 2016. yield bruta de la transacción: 6,25%.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer semestre de 2017 se registró un volumen de inversión en el mercado logístico español de 1.399 millones de euros, nuevo récord que supone un aumento de un 172% respecto al mismo período de 2016, con 514 millones de euros. No obstante, hay que mencionar que al incremento de esta cifra contribuyó de manera considerable la adquisición por parte del fondo asiático CIC de la cartera de activos de Logicor en el 2T 2017. Estos datos muestran claramente el interés inversor en nuestro país, que continúa manteniéndose muy elevado. Además, a diferencia de años anteriores, este interés no solo se concentra en Madrid y Barcelona, si no que se ha extendido a otras ciudades como Zaragoza, Valencia, Bilbao Málaga y Sevilla. Asimismo, debido al crecimiento de la contratación de espacios logísticos en todas las ciudades provocado por e-commerce, se ha consolidado el interés de la inversión de proyectos logísticos a riesgo. De hecho, ciertos inversores que nunca habían mostrado interés en logística han empezado a considerarlo como una parte necesaria en sus carteras. En este semestre, han sido los inversores internacionales los más activos, siendo los fondos asiáticos y estadounidenses los principales protagonistas, con el 80% del volumen total invertido. Entre las principales operaciones llevadas a cabo en el primer semestre del año, además de la ya mencionada compra de activos de Logicor, cabe destacar la adquisición del portfolio Acero por parte del fondo asiático GIC por 243, así como la compra por parte de Axiare de la segunda fase de un proyecto en San Fernando de Henares, valorado en 38 millones de euros. La actividad compradora y la escasez de producto en el mercado, ha llevado a que en los últimos meses las rentabilidades prime continúen en descenso, situándose en el 5,85% tanto en Madrid como en Barcelona, con tendencia a la estabilidad de cara a los próximos meses. Es previsible que continúe una actividad similar a la registrada en el primer semestre de año, siendo más que probable alcanzar unos volúmenes estimados de inversión de entre 1.700 y 2.000 de euros a finales de 2017.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 13,041,241
Capex	-€ 1,537,000
Costes Adquisición	-€ 376,561
Valor de Mercado	€ 11,130,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 687.67
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 791,664
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 4.08
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.07%
Rentabilidad Equivalente	5.90%
TIR/IRR	6.83%
Rentabilidad Salida	5.90%

Puntos Clave/Comentarios

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en analizar los ingresos esperados por el arrendamiento del inmueble y posteriormente capitalizarlos a una tasa apropiada, o "yield" con el fin de convertir el flujo de ingresos en un valor. Dicha tasa contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. Consideramos que esta metodología de valoración es la que seguiría un inversor interesado en adquirir el activo objeto de valoración.

A efectos de valoración, han sido considerados los ingresos brutos obtenidos a través de la renta contractual, y se han descontado los costes no recuperables detallados en la información aportada por el cliente y la cantidad determinada para futuras reparaciones y mantenimiento de la nave. Adicionalmente, hemos asumido unas contingencias del 1% de la renta anual de mercado. La renta actual es de XXXX €/m²/mes. Tras analizar las rentas de activos similares en la zona, hemos aplicado un ERV de 4,08€/m²/mes para el activo, resultante de aplicar 4,00€/m²/mes para el espacio industrial de la nave, 5,00€/m²/mes para las oficinas, y 4,16€/m²/mes para el espacio en obras una vez terminado.

Debido al estado actual del activo, su ubicación en Loeches, y la duración del contrato hasta julio de 2029, se ha adoptado una equivalent yield de 5,90%. Tras aplicar estos parámetros el valor de mercado obtenido es de €11,13 millones (688€/m²), el cual consideramos que se encuentra en línea con el mercado.

Además, hemos validado nuestra valoración por el método de Descuento de Flujos de Caja, estimando una rentabilidad de salida del 5,90%, lo que nos arroja una tasa de descuento de 6,83%, que estimamos acorde con el activo en cuestión, sus calidades, el importe pendiente de costes de construcción de la ampliación y la longitud del contrato vigente, así como lo son las running yields para este tipo de activo, considerando que está actualmente sobre arrendado.

VALORACION DE INMUEBLE

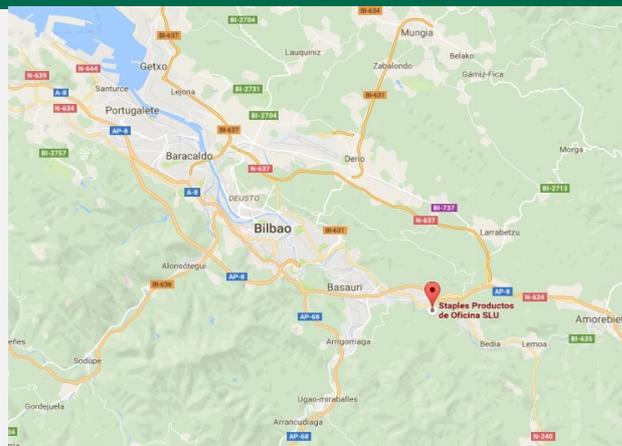
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

6



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Nave Galdakao
Dirección	Lugar Barrio Guturribai 1, Galdakao
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m²)	13,987
Superficie Parcela (m²)	17,105
Plazas de Aparcamiento	N/A

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Extrarradio	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

La propiedad objeto de valoración se corresponde con un edificio industrial destinado actualmente a usos logísticos con una superficie total de 13.987,16 m² que se distribuye como sigue: 11.531,55 m² de almacén logístico diáfano en planta baja; 223,56 m² de vestuarios y aseos en planta semisótano; 83,89 m² de accesos interiores; 223,56 m² de comedor y servicios en planta primera; y 1.924,6 m² de oficinas en segunda planta. Cabe destacar que cuenta con una altura superior a 10m, 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 a partir de sprinkles y BIEs. En términos generales, se puede decir que el inmueble se encuentra en un muy buen estado de conservación aparente. Hay un proyecto de ampliación de oficinas pero actualmente se encuentra en stand-by.

2. Situación Arrendaticia

Nave	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Ocupados	13,987	n/a	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,040,616	€ 6.20	100.00%
Vacios	0	n/a	0.00%	-	-	€ 0.00	€ 0.00	0.00%
Totales	13,987	n/a	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,040,616	€ 6.20	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	Hasta vencimiento	11.18	Asumido	11.18
-------------------------------------------	-------------------	-------	---------	-------

Ventajas

Inmueble representativo en un excelente estado de conservación. Alquilado en su totalidad a un único inquilino de gran solvencia. Comunicaciones altamente competitivas para operadores logísticos y buena dotación de muelles de carga.

Desventajas

Inmueble actualmente sobrearrendado. Amplio espacio de oficinas para otros posibles potenciales ocupantes. Recinto no vallado en su perímetro.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

6



3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas	Oferta y Demanda				
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↓	Absorción Bruta	↑
Concesiones	↓	Demanda (Edificios en Renta)	↔	Absorción Neta	↑
Rentas Netas	↑	Solicitudes en Agencia	↑	Outlook (Ocupantes)	↑

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

Industrial	jun-15	sep-15	dic-15	jun-16	dic-16	Tendencia
Prime Distribution	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.25%	↓
Prime Estate	8.00%	7.75%	7.75%	7.50%	7.50%	↓

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Yield (%)	Comentarios
 4T 2016	Extrarradio	P.I. PLAZA, Zaragoza	72,484	N/A	< 7,25%	Nave logística en el principal polígono de Zaragoza adquirida por TRAJANO SOCIMI. Plataforma multiinquilino. Cuenta con un buen estado de conservación y altos estándares logísticos.
 4T 2015	Extrarradio	Centro Intermodal de Transporte y Logística, Vitoria	29,700	11.20	N/A	Plataforma a 6 km del centro de Vitoria con áreas de cross-docking y almacenamiento alquiladas a varios inquilinos como DB Schenker, Correos, Eroski, y Grupo Antolin. Se estima una rentabilidad entre el 8,5% y 9%.
 4T 2016	Extrarradio	P.I. "Parque Proveedores VW", Arazuri, Navarra.	10,000	< 5,5	< 8,0%	Nave logística en el principal polígono de Pamplona en términos logísticos, a escasos metros de la factoría de VW. Se trata de un inmueble alquilado a Logiters que ha sido adquirido por Neinver a un precio inferior a 550 €/m2.

Conclusiones Mercado de Inversión

La inversión en espacio logístico en alcanzó los 720 millones de euros en 2015 y 930 millones de euros en 2016 procedente principalmente de inversores nacionales e internacionales, con SOCIMIs representando un papel importante en la inversión total. La mayor parte de la actividad se concentró en Madrid y Barcelona, aunque hubo operaciones puntuales en otras ciudades españolas, como Valencia y Zaragoza. La previsión para 2017 es positiva en lo referente a la evolución de las rentabilidades prime. El aumento de la liquidez, la actividad de los compradores y la falta de producto en el mercado ha llevado a las rentabilidades prime a niveles entre el 6,5% y el 7%, y con unas estimaciones de que podrían caer aún más a lo largo de 2017. Esperamos que la presión del comprador continúe hasta el final del año, con la venta de activos individuales y grandes transacciones, pudiendo llegar a ver rentabilidades exigidas en torno al 6% para producto muy prime. Vizcaya se ha posicionado históricamente como uno de los mercados más maduros en inversión industrial y logística de España, debido a las barreras de entrada existentes, como consecuencia de la falta de suelo de calidad. Esto significa que la adquisición de plataformas logísticas superiores a los 10.000 m² sea considerada como oportunidades únicas de inversión a medio plazo. En este sentido, las rentabilidades exigidas por los inversores en Vizcaya se acercan a las rentabilidades observadas en transacciones realizadas en Madrid y Barcelona, lo que nos permite afirmar que actualmente la rentabilidad prime en esta zona se encuentra entre el 6,25% y 6,5%.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 16,979,705
Capex	-€ 80,000
Costes Adquisición	-€ 393,508
Valor de Mercado	€ 16,510,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1,180.37
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 1,040,616
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 6.20
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.13%
Rentabilidad Equivalente	6.15%
TIR/IRR	7.84%
Rentabilidad Salida	6.50%

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión de valor se ha realizado a través del Método de Capitalización (y contrastada a partir de un DFC), que consiste en la capitalización de las rentas generadas a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos inherentes al activo que se pueden dar en el mercado. Para el caso del inmueble objeto de valoración, creemos que el perfil de inversor sería "Core Plus" de ámbito nacional o internacional, dirigido a activos consolidados y arrendados a medio y largo plazo. De acuerdo con este perfil inversor y características del activo (localización prime, excelente estado de conservación y solvencia aparente del actual inquilino), hemos asumido una Equivalent Yield objetivo del 6,15% siguiendo la tendencia del mercado en compresión de rentabilidades exigidas por los inversores. Somos conscientes de que estas rentabilidades objetivo podrían variar ligeramente en función de la oportunidad de inversión que represente el activo en un determinado momento, en comparación con el activo libre de riesgo a largo plazo.

Tras el estudio de mercado realizado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración: - Renta de Mercado de 5,50€/m²/mes para la nave y 9€/m²/mes para las oficinas, situándonos en el rango alto de nuestro estudio dados los elevados estándares de la nave objeto de valoración; - Cumplimiento del contrato hasta 2028, al tratarse de un activo estratégico para su actual ocupante; - Contingencias del 1% sobre la renta pagada y Costes No Recuperables de 35.458 €/año hasta vencimiento del contrato; - Gastos de comercialización del 10% y de Gastos de renegociación de rentas del 5% de la renta anual; y Capex de 80.000€.

VALORACION DE INMUEBLE

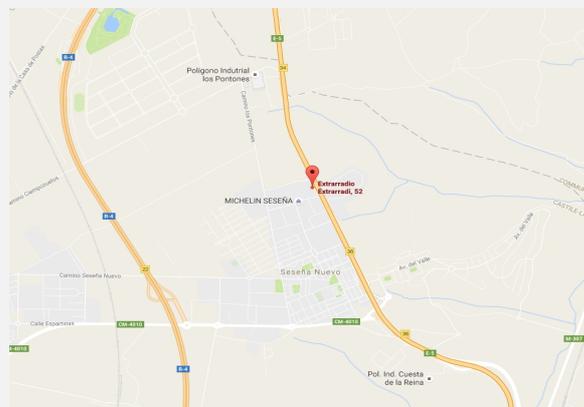
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

7



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Seseña
Dirección	Er Extrarradio 52
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2000
Superficie Alquilable (m²)	30,422
Superficie Parcela (m²)	71,851
Plazas de Aparcamiento	n/a

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A-4	3-Buena	2-Muy Buena	3-Buena

Descripción

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 774m² 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 enero de 2020, siendo la fecha de fin del contrato en enero de 2028.

2. Situación Arrendaticia

Oficinas	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Ocupados	30,422	-	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,368,990	€ 3.75	100.00%
Vacios	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%
Totales	30,422	-	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,368,990	€ 3.75	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	Hasta vencimiento	10.68	Asumido	10.68
-------------------------------------------	-------------------	-------	---------	-------

Ventajas

- Dispone de 20 muelles de carga
- Proximo a la autovia A-4
- Amplia zona de maniobra

Desventajas

- Localización dentro la A-4
- Descuentos de renta considerables hasta 2020.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

7



3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL	jun-16	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	Tendencia
Prime Distribution	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%	5.85%	↘
Prime Estate	7.50%	7.50%	7.50%	7.25%	7.25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
	2Q 2017	Leganés	Expo Logistic/Cadysa	35,000	35,15M	1,005	Dos naves arrendadas a Expo logistic y a Cadysa situadas en Leganés.
	1Q 2017	Ontigola	Ceva	55,647	33,5M	638	Dos Naves XXL situadas en la localidad de Ontigola a 50km de Madrid via A-4. A pesar de ser una propiedad de mayor superficie, su €/m ² es mayor que el de la propiedad objeto de valoración por su mayor calidad y mejor ubicación logística.
	1Q 2017	Valdemoro	Plataforma ECI	35,000	21,5M	614	Centro Logístico arrendada a ECI en el área metropolitana de Madrid Sur. A pesar de tener una superficie parecida a la del activo ocupado por La Casera, tiene un €/m ² más bajo debido a su estado de conservación.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer semestre de 2017 se registró un volumen de inversión en el mercado logístico español de 1.399 millones de euros, nuevo récord que supone un aumento de un 172% respecto al mismo periodo de 2016, con 514 millones de euros. No obstante, hay que mencionar que al incremento de esta cifra contribuyó de manera considerable la adquisición por parte del fondo asiático CIC de la cartera de activos de Logikor en el 2T 2017. Estos datos muestran claramente el interés inversor en nuestro país, que continúa manteniéndose muy elevado. Además, a diferencia de años anteriores, este interés no solo se concentra en Madrid y Barcelona, si no que se ha extendido a otras ciudades como Zaragoza, Valencia, Bilbao Málaga y Sevilla. Asimismo, debido al crecimiento de la contratación de espacios logísticos en todas las ciudades provocado por e-commerce, se ha consolidado el interés de la inversión de proyectos logísticos a riesgo. De hecho, ciertos inversores que nunca habían mostrado interés en logística han empezado a considerarlo como una parte necesaria en sus carteras. En este semestre, han sido los inversores internacionales los más activos, siendo los fondos asiáticos y estadounidenses los principales protagonistas, con el 80% del volumen total invertido. Entre las principales operaciones llevadas a cabo en el primer semestre del año, además de la ya mencionada compra de activos de Logikor, cabe destacar la adquisición del portfolio Acero por parte del fondo asiático GIC por 243, así como la compra por parte de Axiare de la segunda fase de un proyecto en San Fernando de Henares, valorado en 38 millones de euros. La actividad compradora y la escasez de producto en el mercado, ha llevado a que en los últimos meses las rentabilidades prime continúen en descenso, situándose en el 5,85% tanto en Madrid como en Barcelona, con tendencia a la estabilidad de cara a los próximos meses. Es previsible que continúe una actividad similar a la registrada en el primer semestre de año, siendo más que probable alcanzar unos volúmenes estimados de inversión de entre 1.700 y 2.000 de euros a finales de 2017.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 21,842,761
Capex	-€ 12,000
Costes Adquisición	-€ 714,572
Valor de Mercado	€ 21,120,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 694.23
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 1,368,990
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 3.75
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.27%
Rentabilidad Equivalente	5.90%
TIR/IRR	7.54%
Rentabilidad Salida	5.90%

Puntos Clave/Comentarios

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en analizar los ingresos esperados por el arrendamiento del inmueble y posteriormente capitalizarlos a una tasa apropiada, o "yield" con el fin de convertir el flujo de ingresos en un valor. Dicha tasa contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. Consideramos que esta metodología de valoración es la que seguiría un inversor interesado en adquirir el activo objeto de valoración.

A efectos de valoración, han sido considerados los ingresos brutos obtenidos a través de la renta contractual, y se han descontado los costes no recuperables detallados en la información aportada por el cliente y la cantidad determinada para futuras reparaciones y mantenimiento de la nave. Adicionalmente, hemos asumido unas contingencias del 1% de la renta anual de mercado. La renta actual es de XXXX €/m²/mes. Sin embargo, tras analizar las rentas de activos similares en la zona, hemos aplicado un ERV de 3,75€/m²/mes para el activo, dadas sus calidades y ubicación.

Debido al estado actual del activo, su ubicación en Seseña, y la duración del contrato hasta julio de 2029, y la reputación de su inquilino, se ha adoptado una equivalent yield de 5,90%. Tras aplicar estos parámetros el valor de mercado obtenido es de €21,12 millones (694€/m²), el cual consideramos que se encuentra en línea con el mercado.

Además, hemos validado nuestra valoración por el método de Descuento de Flujos de Caja, estimando una rentabilidad de salida del 6,00%, lo que nos arroja una tasa de descuento de 7,54%, que estimamos acorde con el activo en cuestión, sus calidades, descuentos de renta y la longitud del contrato vigente. En el caso de las running yields observamos que son bajas los primeros tres años, lo que se debe a los considerables descuentos de renta en vigor, pero se estabilizan el cuarto año al terminar dichos descuentos de renta.

VALORACION DE INMUEBLE

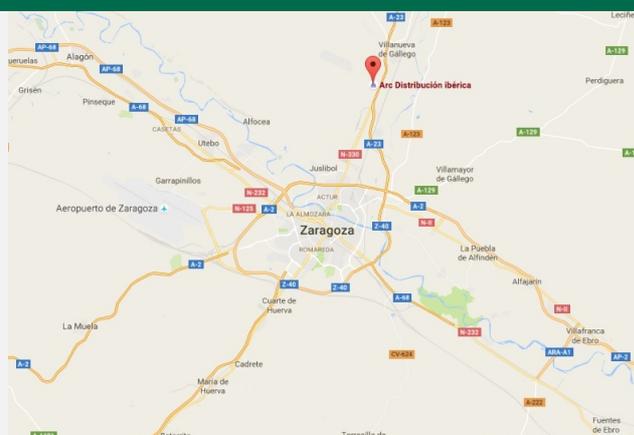
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

8



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Nave ARC_Villanueva de Gállego
Dirección	Sc Apai, 1, Villanueva de Gállego
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2008
Superficie Alquilable (m ²)	47,967
Superficie Parcela (m ²)	67,000
Plazas de Aparcamiento	216

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Extrarradio	3-Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

La propiedad objeto de valoración se corresponde con un edificio industrial destinado actualmente a usos logísticos con una superficie total de 47.967m² que se distribuye como sigue: almacén logístico con una superficie de 39.299 m² en planta baja y 6.466 m² en entreplanta; y un edificio anexo de oficinas de tres plantas con una superficie de 734 m² 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 a partir de sprinkles y BIEs, 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 muy buen estado de conservación aparente. Actualmente, la nave se encuentra arrendada a ARC y parcialmente subarrendada a BSH Electrodomésticos.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Nave								
Ocupados	47,967	n/a	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,879,732	€ 3.27	100.00%
Vacios	0	n/a	0.00%	-	-	€ 0.00	€ 0.00	0.00%
Totales	47,967	n/a	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 1,879,732	€ 3.27	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	9.67	Asumido	9.67
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas

Inmueble representativo en buen estado de conservación arrendado a largo plazo.
Nave equipada con estanterías para facilitar el almacenamiento
Comunicaciones altamente competitivas para operadores logísticos y excelente dotación de muelles de carga.
Distribución moderna construida como proyecto llave-mano.

Desventajas

Oferta de suelo para desarrollo de proyectos llave-mano.
Ubicación secundaria en comparación con PLAZA.
Nave ligeramente sobrearrendada y parcialmente subarrendada.
Dificultad de inquilino alternativo para la totalidad del inmueble.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

8



3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↔	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

Industrial	jun-15	sep-15	dic-15	jun-16	dic-16	Tendencia
Prime Distribution	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.25%	↘
Prime Estate	8.00%	7.75%	7.75%	7.50%	7.50%	↘

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Yield (%)	Comentarios
 2T 2015	Extrarradio	P.I. Malpica, Zaragoza	11,850	5.80	7,25%-7,50%	Nave logística con fachada a la autovía A2, con muy buenas comunicaciones, alquilada a una empresa líder en el sector de los genéricos: TEVA PHARMA. Buen estado de conservación aunque cuenta con 20 años de antigüedad.
 4T 2016	Extrarradio	P.I. PLAZA, Zaragoza	72,484	N/A	< 7,25%	Nave logística en el principal polígono de Zaragoza adquirida por TRAJANO SOCIMI. Plataforma multiinquilino. Cuenta con un buen estado de conservación y altos estándares logísticos.
 4T 2016	Extrarradio	P.I. "Parque Proveedores VW", Arazuri, Navarra.	10,000	< 5,5	< 8,0%	Nave logística en el principal polígono de Pamplona en términos logísticos, a escasos metros de la factoría de VW. Se trata de un inmueble alquilado a Logiters que ha sido adquirido por Neinver a un precio inferior a 550 €/m ² .

Conclusiones Mercado de Inversión

La inversión en espacio logístico en alcanzó los 720 millones de euros en 2015 y 930 millones de euros en 2016 procedente principalmente de inversores nacionales e internacionales, con SOCIMIs representando un papel importante en la inversión total. La mayor parte de la actividad se concentró en Madrid y Barcelona, aunque hubo operaciones puntuales en otras ciudades españolas, como Valencia y Zaragoza. La previsión para 2017 es positiva en lo referente a la evolución de las rentabilidades prime. El aumento de la liquidez, la actividad de los compradores y la falta de producto en el mercado ha llevado a las rentabilidades prime a niveles entre el 6,5% y el 7%, y con unas estimaciones de que podrían caer aún más a lo largo de 2017. Esperamos que la presión del comprador continúe hasta el final del año, con la venta de activos individuales y grandes transacciones, pudiendo llegar a ver rentabilidades exigidas en torno al 6% para producto muy prime.

Zaragoza cuenta con un stock logístico superior a los 2,3 millones de m², concentrado especialmente en la autovía A2 (PLAZA y Centrovia) y el entorno de la factoría de Opel en Pedrola. El interés por el producto logístico ha seguido incrementándose, llegando a existir un déficit en las principales zonas, especialmente en la Plataforma Logística PLAZA, siendo el principal polo de atracción tanto desde el punto de vista ocupacional como inversor, posicionándose como la principal ubicación donde se están llevando a cabo operaciones de importante envergadura por parte de fondos institucionales con rentabilidades en torno al 7%. Existe una amplia cantidad de suelo industrial para desarrollar proyectos llave-mano en las fases III y IV del P.I. San Miguel en Villanueva de Gállego, donde están ubicadas empresas como Azkar, DSV, Alliance Healthcare o DIA.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 28,904,462
Capex	-€ 75,000
Costes Adquisición	-€ 943,656
Valor de Mercado	€ 27,890,000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 581.44
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m²/mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 1,879,732
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 3.27
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.50%
Rentabilidad Equivalente	6.15%
TIR/IRR	7.95%
Rentabilidad Salida	6.50%

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión de Valor se ha realizado a través del Método de Capitalización o Investment Method (y contrastada a partir de un DFC), que consiste en la capitalización de las rentas generadas a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos inherentes al activo que se pueden dar en el mercado. En concreto, hemos adoptado el Método de Inversión Hardcore, mediante la búsqueda de una Equivalent Yield objetivo, en línea con las rentabilidades exigidas por el mercado de inversión, y el análisis del nivel de arrendamiento actual con respecto a la renta de mercado. Para el caso del inmueble objeto de valoración, creemos que el perfil de inversor sería "Core Plus" de ámbito nacional o internacional, dirigido a activos consolidados y arrendados a medio y largo plazo. De acuerdo con este perfil inversor y características del activo (localización no prime, buen estado de conservación y buen comportamiento de la demanda de ocupantes), hemos asumido una Equivalent Yield objetivo del 6,15%, siguiendo la tendencia del mercado en compresión de rentabilidades exigidas por los inversores. Somos conscientes de que estas rentabilidades objetivo podrían variar ligeramente en función de la oportunidad de inversión en comparación con el activo libre de riesgo a largo plazo.

Tras el estudio de mercado realizado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración: - Renta de Mercado de 3,25€/m2/mes para la nave (asignando a la entreplanta un 65%), situándonos en el rango medio-alto de nuestro estudio dados los elevados estándares de la nave objeto de valoración, y 5,50€/m2/mes para las oficinas; - Costes No Recuperables de 15.473€/año hasta vencimiento de contrato; - Gastos de comercialización del 10% y de Gastos de renegociación de rentas del 5% de la renta anual; - Contingencias del 1% sobre la renta pagada; y un Capex inicial de 75.000€. Hemos asumido, según situación arrendaticia, una renta anual actual hasta 31/03/2018 de XXXX € (renta base XXXX/año + estanterías € XXXX/mes) y un arrendamiento de la cubierta por XXXX €/año; así como la renta renegociada a partir del 01/04/2018 de XXXX €, pero con 2 meses de carencia a partir de entonces y un tercer mes con descuento del 25%; y un Capex de 75.000€. En nuestra opinión, se trata de un activo inmobiliario atractivo por su carácter estratégico en una ubicación que forma parte de un mercado local con un posicionamiento logístico diferencial.

VALORACION DE INMUEBLE

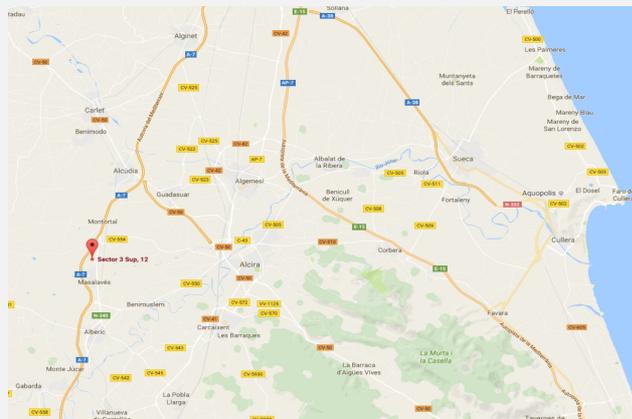
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

9



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Nave Industrial Europool
Dirección	Carrer de la Veritat, 29, Masalavés (46292 - Valencia)
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2009
Superficie Alquilable (m ²)	16,318
Superficie Parcela (m ²)	24,825
Plazas de Aparcamiento	73

Calificación Global

3-Buena

Localización

A-23 Valencia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

2-Muy Buena

Calidades

2-Muy Buena

Descripción

La propiedad objeto de valoración es una nave logística ubicada en Masalavés, municipio del sur de la provincia de Valencia. En concreto la nave está localizada a 35km al sur de la ciudad de Valencia, en un área industrial - logística junto a la Autovía A-7.

La superficie total construida de la nave es de 16.317,50 m² distribuidos en 15.666,50 m² de zona de nave y un bloque de oficinas de 651m² (distribuidas en planta baja y planta primera). La propiedad está en buen estado de conservación, cuenta con una zona de trabajo con un espacio totalmente diáfano, distribuida 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 325,50 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 325,50 m². La nave está edificada sobre una parcela de 24.645 m² totalmente vallada con la entrada principal encarada a las oficinas y a los muelles de carga (24 en total) en la fachada principal. La propiedad dispone de un amplio patio de maniobras y una zona de aparcamiento para empleados / visitantes de 70 plazas aproximadamente.

Actualmente la nave está ocupada por Europool, empresa dedicada a la distribución y limpieza de recipientes de plástico para alimentos. Según la información aportada por el cliente (contrato de arrendamiento), el inquilino tiene obligado cumplimiento hasta 31/10/2019 y la duración del contrato es hasta 31/07/2022.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Oficinas								
Ocupados	16,318	n/a	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 546,339	€ 2.79	100.00%
Vacios			0.00%					0.00%
Totales	16,318	n/a	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 546,339	€ 2.79	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos

(en Años)

Hasta vencimiento

4.86

Asumido

4.86

Ventajas

Escasez de inmuebles logísticos de alta calidad en Valencia.
Buenas calidades de construcción y buen estado de conservación (Construida en 2009).
Nave logística con 24 muelles de carga.
Excelente acceso de transporte desde la autovía A-7.

Desventajas

Zona logística en proceso de consolidación de Valencia.
Demanda de operadores orientada hacia la zona Ribarroja.
Alternativas de suelo logístico disponible en la provincia.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

9



3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL	jun-16	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	Tendencia
Prime Distribution	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%	5.85%	↘
Prime Estate	7.50%	7.50%	7.50%	7.25%	7.25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
	4T 2016	Extrarradio	P.I. "Parque Proveedores VW", Arazuri, Navarra.	10,000	< 5,5 M	< 8,0%	Nave logística en el principal polígono de Pamplona en términos logísticos, a escasos metros de la factoría de VW. Se trata de un inmueble alquilado a Logiters que ha sido adquirido por Neinver a un precio inferior a 550 €/m ² .
	2Q 2016	P.I. Masía Baló	Calle Más de Baló - Ribarroja	22,225	8,5 M	Estimada bruta 6,0%	Zona industrial con elevado atractivo en el área metropolitana de la ciudad de Valencia. El complejo industrial tenía una ocupación del 50% en el momento de la compra (renta promedio de 3.75 €/m ² /mes). Precio de cierre de 382 €/m ² .
	2T 2015	Extrarradio	P.I. Malpica, Zaragoza	11,850	5,8 M	7,25%-7,50%	Nave logística con fachada a la autovía A2, con muy buenas comunicaciones, alquilada a una empresa líder en el sector de los genéricos: TEVA PHARMA. Buen estado de conservación aunque cuenta con 20 años de antigüedad. (Precio: 489 €/m ²)

Conclusiones Mercado de Inversión

La zona logística dónde está ubicada la propiedad se encuentra en proceso de consolidación a diferencia del área prime de Ribarroja (P.I. El Oliveral, Sector 12, Sector 13 y P.I. Masía Baló). El enclave está más próximo al polígono Juan Carlos I de Almussafes, dónde está ubicada la factoría Ford. En los polígonos anteriores es dónde concentra actualmente la demanda de espacios en la provincia. Los precios de cierre en los últimos años en estas zonas está entre 300 - 400 €/m²c para naves vacías, dependiendo de la superficie, tipología de nave (nido o independiente), así como ubicación exacta.

Respecto al mercado de inversión, entre 2015 y 2016 se han cerrado varias operaciones con precios máximos que rondan los 485 €/m²c. Las rentas contractuales más altas de Ribarroja se encuentran alrededor de 3,75 €/m²/mes. Las últimas transacciones en rentabilidad conocidas se cerraron en términos de yields altas para lo que consideramos que podría estar dispuesto a asumir la demanda inversora actual.

La tipología de producto analizada es muy buena y atractiva para inversores, no obstante, debido a la ubicación secundaria dentro del país, la rentabilidad inicial debería situarse por encima de la yield bruta promedio de otras plazas más fuertes como Madrid y Barcelona. Hemos ampliado el estudio de mercado con plazas de segundo nivel, fuera de las áreas metropolitanas de las ciudades anteriores.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 8,273,570
Capex	-€ 56,000
Costes Adquisición	-€ 284,390
Valor de Mercado	€ 7,935,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 486.29
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 546,339
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 2.79
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.60%
Rentabilidad Equivalente	6.50%
TIR/IRR	8.32%
Rentabilidad Salida	6.75%

Puntos Clave/Comentarios

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en analizar los ingresos esperados por el arrendamiento del inmueble y posteriormente capitalizarlos a una tasa apropiada, o "yield" con el fin de convertir el flujo de ingresos en un valor. Para ello hemos tenido en cuenta las condiciones contractuales acordadas con Europool que han sido facilitadas por el cliente a través del contrato de arrendamiento. A efectos de valoración hemos considerado los ingresos brutos obtenidos a través de la renta contractual y hemos descontado los costes no recuperables detallados por el cliente de 795 € anuales y hemos estimado un CAPEX 56.000€ para el primer año. Por otro lado, para la valoración hemos asumido unas contingencias del 1%. Tras el estudio de mercado realizado, consideramos que la nave está alquilada en línea con el mercado, admitiendo un leve recorrido al alza dadas sus buenas calidades. Opinamos que el valor de mercado es de 7.935.000 € - 486€/m²c, en línea con el nivel unitario intermedio (€/m²) de las operaciones mostradas en la tabla. Creemos que las rentabilidades se encuentran en proceso de contracción para el sector y la plaza de Valencia.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

10



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Nave BSH_PLAZA
Dirección	Calle Manfredonia, 6, Zaragoza
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m²)	80,037
Superficie Parcela (m²)	124,080
Plazas de Aparcamiento	138

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Extrarradio	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

La propiedad objeto de valoración se corresponde con un edificio industrial destinado actualmente a usos logísticos con una superficie total de 80.036,51m² que se distribuye como sigue: tres módulos logísticos con una superficie total de 25.876,68 m² en planta baja; un apeadero ferroviario propio con una superficie de 710,40 m²; y un edificio anexo de oficinas de dos plantas con una superficie de 848,04 m² 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 tons. La nave está acondicionada con un sistema antiincendios a partir de sprinkles y BIEs. En términos generales, se puede decir que el inmueble se encuentra en un muy buen estado de conservación aparente. Adicionalmente al parking de turismos, hay 61 plazas para camiones. La nota simple del activo especifica que no hay titulares registrales para el activo a fecha de valoración, se ha estimado que el activo pertenece a P3 Logistic Park Socimi S.A. o a alguna de sus empresas subsidiarias.

2. Situación Arrendaticia

Nave	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Ocupados	80,037	n/a	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 3,256,116	€ 3.39	100.00%
Vacios	-	n/a	0.00%	-	-	€ 0.00	€ 0.00	0.00%
Totales	80,037	n/a	100.00%	Confidencial	Confidencial	€ 3,256,116	€ 3.39	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	Hasta vencimiento	2.51	Asumido	2.51
-------------------------------------------	-------------------	------	---------	------

Ventajas

Inmueble representativo en buen estado de conservación.
Alquilado en su totalidad a un único inquilino de gran solvencia.
Comunicaciones altamente competitivas para operadores logísticos y excelente dotación de muelles de carga.

Desventajas

Oferta de suelo para desarrollo de proyectos llave-mano.
Amplia superficie para un único ocupante.
Incertidumbre política que pudiera afectar a la recuperación económica.
Competencia de futuros proyectos logísticos

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

10



3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↔	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

Industrial	jun-15	sep-15	dic-15	jun-16	dic-16	Tendencia
Prime Distribution	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.25%	↘
Prime Estate	8.00%	7.75%	7.75%	7.50%	7.50%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Yield (%)	Comentarios
	4T 2016	Extrarradio	P.I. PLAZA, Zaragoza	72,484	N/A	< 7,25%	Nave logística en el principal polígono de Zaragoza adquirida por TRAJANO SOCIMI. Plataforma multiinquilino. Cuenta con un buen estado de conservación y altos estándares logísticos.
	Asking	Extrarradio	P.I. PLAZA, Zaragoza	50,000	N/A	< 6,50%	Plataforma logística con fachada a la A-2 arrendada a DECATHLON. Fue adquirida en el 4T 2014 a una rentabilidad superior al 7%, pero ahora está en el mercado a precios muy superiores tras negociar de nuevo el contrato.
	4T 2016	Extrarradio	P.I. "Parque Proveedores VW", Arazuri, Navarra.	10,000	< 5,5	< 8,0%	Nave logística en el principal polígono de Pamplona en términos logísticos, a escasos metros de la factoría de VW. Se trata de un inmueble alquilado a Logiters que ha sido adquirido por Neinver a un precio inferior a 550 €/m ² .

Conclusiones Mercado de Inversión

La inversión en espacio logístico en alcanzó los 720 millones de euros en 2015 y 930 millones de euros en 2016 procedente principalmente de inversores nacionales e internacionales, con SOCIMIs representando un papel importante en la inversión total. La mayor parte de la actividad se concentró en Madrid y Barcelona, aunque hubo operaciones puntuales en otras ciudades españolas, como Valencia y Zaragoza. La previsión para 2017 es positiva en lo referente a la evolución de las rentabilidades prime. El aumento de la liquidez, la actividad de los compradores y la falta de producto en el mercado ha llevado a las rentabilidades prime a niveles entre el 6,5% y el 7%, y con unas estimaciones de que podrían caer aún más a lo largo de 2017. Esperamos que la presión del comprador continúe hasta el final del año, con la venta de activos individuales y grandes transacciones, pudiendo llegar a ver rentabilidades exigidas en torno al 6% para producto muy prime.

Zaragoza cuenta con un stock logístico superior a los 2,3 millones de m², concentrado especialmente en la autovía A2 (PLAZA y Centrovia) y el entorno de la factoría de Opel en Pedrola. El interés por el producto logístico ha seguido incrementándose, llegando a existir un déficit en las principales zonas, especialmente en la Plataforma Logística PLAZA, siendo el principal polo de atracción tanto desde el punto de vista ocupacional como inversor, posicionándose como la principal ubicación donde se están llevando a cabo operaciones de importante envergadura por parte de fondos institucionales con rentabilidades en torno al 7%. A principios del año 2016, un importante inversor nacional adquirió más de 300.000 m² de suelo en Plaza a un precio medio de 80€/m²s, con el fin de atender demandas logísticas insatisfechas dado el enorme potencial de esta plataforma logística.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 50,986,382
Capex	-€ 20,000
Costes Adquisición	-€ 1,668,249
Valor de Mercado	€ 49,300,000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 615.97
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 3,256,116
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 3.39
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.39%
Rentabilidad Equivalente	6.25%
TIR/IRR	8.15%
Rentabilidad Salida	6.50%

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión de Valor se ha realizado a través del Método de Capitalización o Investment Method (y contrastada a partir de un DFC), que consiste en la capitalización de las rentas generadas a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos inherentes al activo que se pueden dar en el mercado. En concreto, hemos adoptado el Método de Inversión Hardcore, mediante la búsqueda de una Equivalent Yield objetivo, en línea con las rentabilidades exigidas por el mercado de inversión, y el análisis del nivel de arrendamiento actual con respecto a la renta de mercado.

Para el caso del inmueble objeto de valoración, creemos que el perfil de inversor sería "Core Plus" de ámbito nacional o internacional, dirigido a activos consolidados y arrendados a medio y largo plazo. De acuerdo con este perfil inversor y características del activo (localización prime, excelente estado de conservación y solvencia aparente del actual inquilino), hemos asumido una Equivalent Yield objetivo del 6,25%, siguiendo la tendencia del mercado en compresión de rentabilidades exigidas por los inversores. Somos conscientes de que estas rentabilidades objetivo podrían variar ligeramente en función de la oportunidad de inversión que represente el activo en un determinado momento, en comparación con el activo libre de riesgo a largo plazo.

Tras el estudio de mercado realizado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración: - Renta de Mercado de 3,35€/m²/mes para la nave, situándonos en el rango medio-alto de nuestro estudio dados los elevados estándares de la nave objeto de valoración, y 5,25€/m²/mes para las oficinas; - Renovación del contrato a renta de mercado en el año 2020, al tratarse de un activo estratégico para su actual ocupante; - Costes No Recuperables de 795€/año hasta vencimiento de contrato; - Gastos de comercialización del 10% y de Gastos de renegociación de rentas del 5% de la renta anual; - Contingencias del 1% sobre la renta; y un Capex de 20.000€. En nuestra opinión, se trata de un activo inmobiliario altamente atractivo por su carácter estratégico en un mercado que se encuentra en auge gracias a su posicionamiento logístico diferencial con respecto a otras regiones.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2017
Inmueble	Quer
Dirección	Calle Vega del Badiel 2
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2003
Superficie Alquilable (m ²)	31.431
Superficie Parcela (m ²)	89.750
Plazas de Aparcamiento	n/a

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A-2 Madrid	4-Media	2-Muy Buena	3-Buena

Descripción

El activo objeto de valoración es una nave logística ubicada en el municipio de Quer, en la provincia de Guadalajara. En concreto se localiza junto 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 31.431m², tras la ampliación realizada en 2016, de los cuales 17.511m² corresponden a la parte de almacén logístico, 10.404m² al almacenamiento en frío y los 3.516m² restantes a la parte designada para 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 el 30/09/2026.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Oficinas								
Ocupados	31.431	-	100,00%	Confidencial	Confidencial	1.748.043 €	4,63 €	100,00%
Vacíos	-	-	0,00%	-	-	-	-	0,00%
Totales	31.431	-	100,00%	Confidencial	Confidencial	1.748.043 €	4,63 €	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	Hasta vencimiento	9,18	Asumido	9,18
-------------------------------------------	-------------------	------	---------	------

Ventajas

- La nave dispone de 61 muelles de carga
- Amplia zona de maniobra
- Zonas refrigeradas y frigoríficas
- La propiedad se encuentra alquilada al 100%

Desventajas

- Acceso mediante autovía
- Localización secundaria dentro del Corredor de Henares

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL	jun-16	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	Tendencia
Prime Distribution	6,25%	6,25%	6,25%	6,00%	5,85%	↘
Prime Estate	7,50%	7,50%	7,50%	7,25%	7,25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
	4Q 2016	San Fernando de Henares	Carrefour - Mariano Vargas Llosa	23.500	37,6M	1.600	Proyecto llave en mano de nave de frío arrendada a Carrefour, adquirida por Logicor a IDI Gazeley. Yield bruta de la transacción: 6,00%.
	4Q 2016	Torrejón de Ardoz	H&M	36.000	32,26M	896	Nave con certificado LEED Gold arrendada a H&M, construida en 2012. Yield bruta de transacción: 6,00%.
	4Q 2016	Alcalá de Henares	Hellman	8.972	5,65M	630	Nave de dos módulos adquirida por la Socimi Axiare al fondo Encore en diciembre de 2016. yield bruta de la transacción: 6,25%.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer semestre de 2017 se registró un volumen de inversión en el mercado logístico español de 1.399 millones de euros, nuevo récord que supone un aumento de un 172% respecto al mismo periodo de 2016, con 514 millones de euros. No obstante, hay que mencionar que al incremento de esta cifra contribuyó de manera considerable la adquisición por parte del fondo asiático CIC de la cartera de activos de Logicor en el 2T 2017. Estos datos muestran claramente el interés inversor en nuestro país, que continúa manteniéndose muy elevado. Además, a diferencia de años anteriores, este interés no solo se concentra en Madrid y Barcelona, si no que se ha extendido a otras ciudades como Zaragoza, Valencia, Bilbao Málaga y Sevilla. Asimismo, debido al crecimiento de la contratación de espacios logísticos en todas las ciudades provocado por e-commerce, se ha consolidado el interés de la inversión de proyectos logísticos a riesgo. De hecho, ciertos inversores que nunca habían mostrado interés en logística han empezado a considerarlo como una parte necesaria en sus carteras. En este semestre, han sido los inversores internacionales los más activos, siendo los fondos asiáticos y estadounidenses los principales protagonistas, con el 80% del volumen total invertido. Entre las principales operaciones llevadas a cabo en el primer semestre del año, además de la ya mencionada compra de activos de Logicor, cabe destacar la adquisición del portfolio Acero por parte del fondo asiático GIC por 243, así como la compra por parte de Axiare de la segunda fase de un proyecto en San Fernando de Henares, valorado en 38 millones de euros. La actividad compradora y la escasez de producto en el mercado, ha llevado a que en los últimos meses las rentabilidades prime continúen en descenso, situándose en el 5,85% tanto en Madrid como en Barcelona, con tendencia a la estabilidad de cara a los próximos meses. Es previsible que continúe una actividad similar a la registrada en el primer semestre de año, siendo más que probable alcanzar unos volúmenes estimados de inversión de entre 1.700 y 2.000 de euros a finales de 2017.

5. Resumen Valoración

Metodología	Método de Capitalización
Valor Bruto	€ 27.241.734
Capex	-€ 150.000
Costes Adquisición	-€ 886.776
Valor de Mercado	€ 26.200.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 833,57
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m ² /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 1.748.043
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	€ 4,63
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,42%
Rentabilidad Equivalente	5,90%
TIR/IRR	8,02%
Rentabilidad Salida	6,00%

Puntos Clave/Comentarios

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en analizar los ingresos esperados por el arrendamiento del inmueble y posteriormente capitalizarlos a una tasa apropiada, o "yield" con el fin de convertir el flujo de ingresos en un valor. Dicha tasa contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. Consideramos que esta metodología de valoración es la que seguiría un inversor interesado en adquirir el activo objeto de valoración.

A efectos de valoración, han sido considerados los ingresos brutos obtenidos a través de la renta contractual, y se han descontado los costes no recuperables detallados en la información aportada por el cliente y la cantidad determinada para futuras reparaciones y mantenimiento de la nave. Adicionalmente, hemos asumido unas contingencias del 1% de la renta anual de mercado. La renta actual es de XXXX €/m²/mes. Tras analizar las rentas de activos similares en la zona, hemos aplicado un ERV de 4,63€/m²/mes para el activo, resultado de aplicar un ERV de 3,75€/m²/mes para la zona logística, 6,00€/m²/mes para la zona de frío y de 5,00€/m²/mes para las oficinas, valores en línea con el mercado para este tipo de activo.

Debido al estado actual del activo y su ubicación, se ha adoptado una equivalent yield de 5,90%, obteniendo una net initial yield de XX %. Tras aplicar estos parámetros el valor de mercado obtenido es de €26,20 millones (834€/m²), el cual consideramos que se encuentra en línea con el mercado.

Además, hemos validado nuestra valoración por el método de Descuento de Flujos de Caja, estimando una rentabilidad de salida del 6,00%, lo que nos arroja una tasa de descuento de 8,02%, que estimamos acorde con el activo en cuestión, sus calidades y la longitud del contrato vigente. En el caso de las running yields observamos que son bajas los primeros cuatro años, lo que se debe al infra arrendamiento de la renta.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/06/2017
Activo	Placas Solares
Dirección	Sc Apai, 11, Villanueva de Gállego
Propietario	P3 Logistic Park Socimi S.A.

Año Construcción	2008
Superficie Alquilable (m²)	N/A
Superficie Parcela (m²)	N/A
Número Placas solares	192

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	Extrarradio	3-Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción

La propiedad objeto de valoración 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 11, en Villanueva de Gállego (Zaragoza). 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.

Según la autorización del Gobierno de Aragón para dicha instalación el 14 de agosto de 2008, 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 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 47.967m2 sobre una parcela de 67.000 m2 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.

2. Producción

Ventajas

Ingresos recurrentes a medio y largo plazo.
Costes de mantenimiento reducidos.

Desventajas

Incertidumbre ante cambios legislativos sectoriales.
Tamaño reducido de la instalación. Desaprovechamiento de las economías de escala.

5. Resumen Valoración

Metodología	DFC
Valor Bruto	€ 391,525
Costes Adquisición	-€ 11,525
Valor de Mercado	€ 380,000
TIR/IRR	10.0%
Rentabilidad Salida	0.0%

Cashflow Summary

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión de valor de mercado se ha realizado a través del Método de Descuento de Flujos de Caja, que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas. En la práctica, la tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo que entraña la inversión y las hipótesis adoptadas.

En nuestro análisis de valoración, dado que en los últimos tres años la cifra de ventas ha manifestado una evolución estable, hemos asumido una proyección de dichos ingresos conforme a IPC a lo largo del Flujo de Caja. En lo que a gastos se refiere, hemos considerado, por un lado, el alquiler de la cubierta de la nave donde se encuentran los paneles solares (XXXX €/año), y, por otro lado, el gasto de mantenimiento, reparaciones y contingencias ascendiendo a un 20% sobre los ingresos totales.

Al no tratarse de producto común dentro del mercado minorista de inversión, existe poca información sobre transacciones realizadas que sean directamente comparables a la propiedad objeto de valoración. Creemos que se trata de un producto atractivo para cualquier sociedad patrimonialista o fondo de inversión, proporcionando unos ingresos recurrentes, si bien su grado de liquidez inmediata es bajo. De acuerdo con nuestro estudio de mercado, hemos asumido una Tasa Interna de Retorno en torno al 10%, en línea con proyectos similares que presentan un grado de incertidumbre moderado, con una duración de la explotación hasta 30/09/2033, momento en el que se considerará amortizada la inversión.

Anexo IV. Informe de Estructura Organizativa y 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 Príncipe de Vergara 131. 1º Piso (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.

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 número 1 de Toledo	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Cross-docking en Getafe (Madrid)	Parcela número 3/5,077 registrada en la oficina de catastro número 2 de Getafe	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Mixta en Getafe (Madrid)	Parcela número 36,039 de Getafe, registrada en la oficina de catastro 1 of Getafe	P3 San Marcos Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave de almacenamiento en frío en Getafe (Madrid)	Parcela número 25,493 de Getafe registrada en la oficina de catastro número 1 de Getafe	P3 CLA Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Industrial en Loeches (Madrid)	Parcela número 10,743 de Loeches registrada en la oficina de catastro número 2 de Alcalá de Henares	P3 Loeches Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Galdakao (Vizcaya)	Parcela número 26,802 de Galdakao	P3 Bilbao Park, S.L.U.	6 de Abril 2017

Activo	Datos registro	Propietario	Fecha adquisición
	registrada en la oficina de catastro número 4 de Bilbao		
Nave Logística en Seseña (Toledo)	Parcela número 23,856 de Seseña Parcela número 2,933 registrada en la oficina de catastro número 1 de Illescas	P3 Seseña Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Quer (Guadalajara)	Parcela número 2,933 registrada en la oficina de catastro número 2 of Guadalajara	P3 Quer Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Gállego (Zaragoza)	Parcela número 7,218 de Villanueva de Gállego registrada en la oficina de catastro número 13 de Zaragoza	P3 Villanueva Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Masalaves (Valencia)	Parcela número 4,051 de Masalaves registrada en la oficina de catastro en Alberic	P3 Masalaves Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Zaragoza (Zaragoza)	Parcela número 3/81,643 registrada en la oficina de catastro número 10 de Zaragoza	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	6 de Abril 2017

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. George Aase, como vocal y presidente.
- Sr. Martin Konečný, como vocal.
- Sr. David Marquina Fernández, como vocal y vicepresidente.

Además, la Sra. Belén Garrigues Calderón es la secretaria no consejera del Consejo de Administración y la Sra. Marta Zahonero de Águeda, es vicesecretaria no consejera del Consejo de Administración.

2.2 Acuerdos de prestación de servicios con terceros

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
Servicios de contabilidad	P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.	TMF	Asesoramiento en temas contables y corporativos
	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.		

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	<p>P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.</p> <p>P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.</p> <p>P3 Villanueva Park, S.L.U.</p> <p>P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.</p> <p>P3 Bilbao Park, S.L.U.</p>		
<p>Property Management</p>	<p>P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.</p> <p>P3 Loeches Park, S.L.U.</p> <p>P3 Massalaves Park, S.L.U.</p> <p>P3 Quer Park, S.L.U.</p> <p>P3 San Marcos Park, S.L.U.</p> <p>P3 Seseña Park, S.L.U.</p> <p>P3 CLA Park, S.L.U.</p>	<p>CBRE Real Estate S.A.</p>	<p>- 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.</p> <p>El administrador de la propiedad (<i>property manager</i>) se ocupa de las siguientes áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	<p>P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.</p> <p>P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.</p> <p>P3 Villanueva Park, S.L.U.</p> <p>P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.</p> <p>P3 Bilbao Park, S.L.U.</p>		
<p>Asset Management</p>	<p>P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.</p> <p>P3 Loeches Park, S.L.U.</p> <p>P3 Massalaves Park, S.L.U.</p> <p>P3 Quer Park, S.L.U.</p> <p>P3 San Marcos Park, S.L.U.</p> <p>P3 Seseña Park, S.L.U.</p> <p>P3 CLA Park,</p>	<p>PointPark Properties s.r.o.</p>	<p>PointPark Properties es una empresa del Grupo y un gestor de activos con amplia experiencia en la prestación de servicios de <i>asset management</i> para inversores institucionales de varias industrias. En base al acuerdo suscrito entre la Sociedad y PointPark, PointPark presta servicios de gestión de las propiedades inmobiliarias en contraprestación a los honorarios que se compromete a abonar la Sociedad por estos servicios.</p> <p>El administrador de activos (<i>asset manager</i>) se ocupa de las siguientes áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reporting - Gestión cuentas bancarias - Contabilidad y presentaciones corporativas - Impuestos - Alquileres - Contratos con terceros independientes - Mantenimiento, reparaciones y supervisión de las propiedades - Servicios públicos, costes

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	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.		operativos y contrataciones - Gestión de permisos y regulaciones - Seguros - Acciones legales y litigios

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 (e.g., establecer objetivos versus logros), competencia (e.g., 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, entendiéndose 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 (e.g., 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 MAB

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 MAB:

- 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 MAB

Con el fin de cumplir con las obligaciones como una empresa MAB, 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 TMF descrito anteriormente, según el cual TMF 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 el MAB.

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 el MAB, 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).

Como se indica el párrafo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha contratado los servicios de Herbert Smith Freehills Spain LLP para asesorarle durante el proceso de salida de la Sociedad al MAB.