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

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

JULIO DE 2020

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**MAB-SOCIMI**"), de la sociedad NEXTPOINT Capital SOCIMI, S.A. (en adelante "**NEXT POINT**", la "**Sociedad**", o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular 2/2018, de 24 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 ("SOCIMIs") (en adelante, la "**Circular del MAB 2/2018**"), modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre (en adelante, la "**Circular del MAB 1/2019**") designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, la "**Circular del MAB 16/2016**").

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

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

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

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

DECLARA

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

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

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad 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

1. RESUMEN.....1

1.1. Responsabilidad sobre el Documento.....1

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....1

1.3. Principales factores de riesgo 2

1.4. Breve descripción de la Sociedad, del negocio del Grupo, y su estrategia.....7

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del Emisor 10

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor.....15

1.7. Composición accionarial 15

1.8. Información relativa a las acciones.....16

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y A SU NEGOCIO 17

2.1. 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.....17

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.....17

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social.....18

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 19

2.4.1. Nombre legal y comercial 19

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad 19

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....27

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera 28

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.). 28

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 73

2.6.3. Información fiscal 74

2.6.3.1. Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI. 74

2.6.3.2. La Fiscalidad de las SOCIMIs 78

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 89

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad 90

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 92

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor 97

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 99

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 100

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 101

2.12. Información financiera.....102

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.....102

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a la subsanación y plazo previsto para ello 115

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.....115

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 118

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo 119

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. 121

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio en curso 121

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. 124

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.....124

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 128

2.16.1. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones 131

2.16.2. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra 132

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 132

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 132

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracciones de la normativa bancaria del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas. 136

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 138

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). .139

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación directa e indirecta igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación directa e indirecta igual o superior al 1% del capital social 139

2.20. Declaración sobre el capital circulante 140

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad.....140

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta..140

2.23. Factores de riesgo 141

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración 142

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés 150

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario.....153

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones.....156

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....158

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación. 158

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 158

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....159

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 161

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 162

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....164

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....164

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 169

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....175

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....177

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES178

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.....178

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....179

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI.....179

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 180

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para los ejercicios 2019, 2018.....181

ANEXO III Cuentas Anuales individuales abreviadas junto con el informe del auditor para los ejercicios 2019, 2018.....182

ANEXO IV Resumen Informe de valoración independiente de los Activos de la Sociedad.....183

ANEXO V Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad 184

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, NEXT POINT presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de NEXT POINT debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Ofer Lior, en nombre y representación de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración (del que es Secretario-Consejero), en su sesión de fecha 3 de marzo de 2020, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018, según declara a continuación:

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

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

La Sociedad ha realizado una colocación relevante de acciones en el mes de abril de 2020. Al haberse producido la misma dentro de los 6 meses previos a la solicitud de incorporación al MAB podrá utilizar su precio como valor de referencia para el inicio de la cotización de las acciones en el MAB, no siendo necesario aportar una valoración realizada por un experto independiente tal y como establece el punto 6 del apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018.

Tomando en consideración el precio de referencia de la colocación aprobada por la Junta General de la Sociedad el 28 de abril de 2020 el Consejo de Administración celebrado con fecha 22 de junio de 2020, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 10,5 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 9.975.000 euros.

1.3. Principales factores de riesgo

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

I) Riesgo derivado del brote de Coronavirus

Como consecuencia de la rápida propagación del COVID-19 fuera de China y, especialmente en Europa, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el virus a pandemia internacional.

El impacto concreto de esta crisis sanitaria se está traduciendo en una perturbación conjunta de oferta y demanda en la economía española, que está afectando a las ventas de las empresas y generando tensiones de liquidez que podrían derivar en problemas de solvencia y pérdida de empleos en los próximos meses. Como consecuencia de ello, está previsto que se produzca una importante desaceleración de la economía en 2020. Asumiendo que el impacto del COVID-19 es puntual y limitado a un intervalo de tiempo concreto, cabría esperar un ligero efecto rebote del crecimiento en 2021.

Si bien en estas circunstancias resulta difícil prever el impacto de la actual crisis sanitaria, social y económica en la actividad del Grupo, la Sociedad prevé que el sector inmobiliario se vea afectado con el impacto negativo correspondiente en las actividades y negocio del Grupo.

No obstante, la Sociedad está llevando a cabo gestiones con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto de la pandemia, como, entre otras, el refuerzo de la comunicación con los inquilinos y operadores para dar soporte en el pago de la renta mientras dure la crisis mediante fórmulas que flexibilicen el pago de la renta en función de la situación de los residentes, o el interesarse por la implementación de protocolos de actuación frente al coronavirus covid-19 en residencias de mayores, para asegurar el bienestar de los residentes.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con su operador de centros residenciales para mayores, para aplazar el pago de un 25% la renta de los meses de abril, mayo y junio durante 6 meses, por lo que no habría un efecto en los ingresos del año.

En cuanto a los inquilinos de corta estancia, se han reducido la media ingresos de alquiler mensuales en un 37% durante el segundo trimestre en relación al primer

trimestre, como causa de terminaciones anticipadas de contratos. Sin embargo, la Sociedad ha tomado las acciones necesarias y las unidades vacías se están ocupando a buen ritmo, esperando un segundo semestre en línea al año anterior.

II) Riesgo derivado de la influencia actual de los principales accionistas

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no está controlada por ningún accionista. La suma de las participaciones de los Socios Fundadores (esto es, D. Omer Rabinovitz, que es titular del 17,95% del capital social; D. Ofer Lior, que es titular del 13,16% del capital social; D. Liron Sason, que es titular del 13,16% del capital social; D. Nir Tuvia Goldberg, que es titular del 6,58% del capital social; y D. Ron Binyamin Laor, que es titular del 1,79% del capital social) (los **"Socios Fundadores")** asciende al [52,65%] del capital social de la Sociedad, pero los mismos no tienen ningún acuerdo de acción concertada. Los intereses de los Socios Fundadores podrían ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

III) Riesgo asociado al nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 4.221.864 euros, correspondientes a tres préstamos hipotecarios de las entidades filiales REIT Pamplona 59 con Bankinter, REIT Ribera con Banco Santander y Viv Buildings 1 con Banco Sabadell. (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo).

Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2019, equivalente a 19,7 millones de euros, el ratio de endeudamiento "Loan To Value" de la Sociedad es de un 21,45%.

A 31 de marzo de 2020 el Grupo tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 4.897.346 euros, correspondiente a los préstamos hipotecarios anteriormente identificados. El incremento del importe con respecto a 31 de diciembre de 2019 se debe principalmente a la concesión de un nuevo préstamo hipotecario a la entidad filial REIT Virgen por parte del Banco Santander por importe de 2.200.000 euros, del que se han dispuesto 700.000 euros.

Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2019, equivalente a 19,7 millones de euros, el ratio de endeudamiento "Loan To Value" de la Sociedad a 31 de marzo de 2020 es de un 24,89%.

En los préstamos del Banco Santander con las Filiales REIT Ribera, S.L.U. y REIT Ribera, S.L.U. que el Grupo tiene firmados existen dos tramos de financiación

destinada a Capex no dispuesta para la reforma de los inmuebles de las Filiales REIT Ribera, S.L.U. por importe de 2.500.000 euros y REIT Virgen, S.L.U por importe de 1.500.000 euros. (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo). En caso de disponer de la totalidad de estos tramos de 4.000.000 euros de financiación, el nivel de endeudamiento podría incrementarse a niveles del 45,22%

La deuda bancaria dispuesta ha sido destinada a financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios y a acometer las obras de reforma en estos activos mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles adquiridos.

En relación a la financiación bancaria dispuesta se establecen los siguientes covenants:

El préstamo hipotecario concedido por el Banco Santander a Reit Ribera: establece un covenant por el cual no se podrán concertar otros créditos o préstamos, o cualquier otra forma de financiación comercial o no comercial que implique endeudarse, en un porcentaje superior al 65,00% del valor del activo total del Grupo.

Asimismo, en el contrato se establecen las siguientes garantías:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de la entidad filial solicitante del préstamo, Reit Ribera

- Prenda de los contratos de arrendamientos presentes y futuros que recaen sobre el Activo.

- Prenda de todos los derechos de crédito, importes e indemnizaciones que recibieran por parte de cualquier asegurador de las pólizas de seguros relacionada con el Activo.

- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los avales garantía de los contratos de arrendamiento del Activo.

- Rentas contrato domiciliadas irrevocablemente en Banco Santander.

- Fondo Reserva Servicio Deuda de 349.000 euros equivalente a 2 primeros años Servicio Deuda

El préstamo hipotecario concedido por el Banco Santander a REIT Virgen: establece un covenant por el cual no se podrán concertar otros créditos o préstamos, o cualquier otra forma de financiación comercial o no comercial que implique endeudarse, en un porcentaje superior al 65,00% del valor del activo total del Grupo.

Asimismo, en el contrato se establecen las siguientes garantías:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de la entidad filial solicitante del préstamo, REIT Virgen

- Prenda de los contratos de arrendamientos presentes y futuros que recaen sobre el Activo.

- Prenda de todos los derechos de crédito, importes e indemnizaciones que recibieran por parte de cualquier asegurador de las pólizas de seguros relacionada con el Activo.

- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los avales garantía de los contratos de arrendamiento del Activo.

- Rentas contrato domiciliadas irrevocablemente en Banco Santander.

- Fondo Reserva Servicio Deuda de 150.000 euros equivalente a 2 primeros años Servicio Deuda

Adicionalmente, todas las entidades filiales de la Sociedad que tienen activos (ver apartado 1.4 y 2.8 del presente Documento Informativo) han financiado las adquisiciones de activos a través de préstamos participativos concedidos por Partnerships de inversores sin vinculación con el Grupo que ascienden a 17.739.100 euros y que devengan intereses fijos y variables sobre el beneficio neto de las Filiales una vez se ha producido la desinversión. (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo)

La deuda dispuesta a través de los préstamos participativos ha sido contraída para financiar las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios y para acometer las obras de reforma necesarias en los mismos.

El Grupo tiene un objetivo de apalancamiento de hasta un 65%, si bien el Comité de Inversiones y el Consejo de Administración podrán autorizar un porcentaje mayor de financiación externa. Un ratio de apalancamiento tan elevado podría afectar negativamente a la situación financiera del Grupo.

El incumplimiento del pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones bajo los contratos de préstamo anteriormente descritos, tales como el incumplimiento de covenants, afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o estimación del Emisor.

IV Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, los inmuebles sitos en la calle Ribera 3, de Valencia; Virgen Del Puig de Valencia; Pamplona 59, de Barcelona; Ronda Carril, 78, de La Garriga (Barcelona); Josep Tarradellas, 44, de Blanes (Gerona); y Varsovia 16-18, de Barcelona se encuentran gravados con una garantía hipotecaria a favor de determinadas entidades financieras en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por las sociedades del Grupo en los contratos de préstamo referidos en el factor de riesgo anterior. En caso de que las sociedades del Grupo incumplan sus obligaciones contractuales previstas en los mencionados préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las hipotecas, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad**.**

Asimismo, las hipotecas otorgadas sobre los inmuebles sitos en la calle Ribera 3, de Valencia y en la calle Virgen Del Puig, de Valencia; se encuentran pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad, al haberse suspendido su calificación por el Registrador como consecuencia de determinados defectos de carácter subsanable observados en las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios. En este sentido, se están llevando a cabo los trámites de subsanación necesarios con el fin de presentar la documentación correspondiente en el Registro de la Propiedad y que las hipotecas sobre los inmuebles en cuestión consten debidamente inscritas.

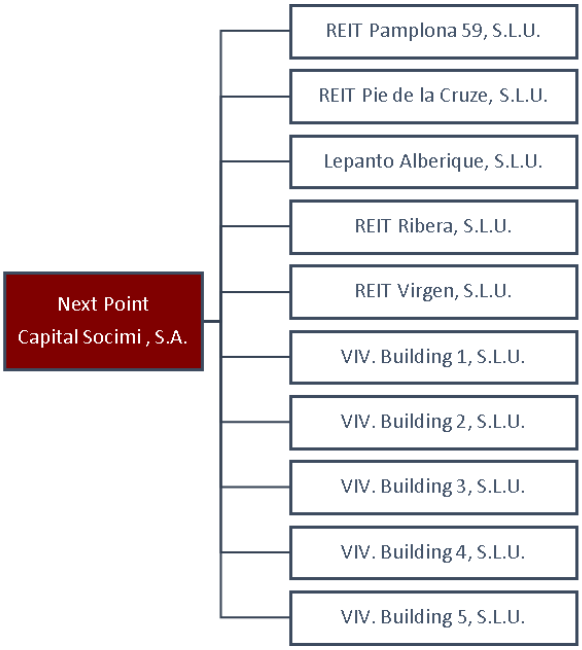
En virtud de los artículos 1.875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria, es necesario la inscripción de la escritura pública de hipoteca en el Registro de la Propiedad para que la hipoteca quede válidamente constituida. La falta de inscripción de la hipoteca permitiría la inscripción sobre los Inmuebles de otras cargas que, de acceder al Registro de la Propiedad con anterioridad, tendrían rango registral prioritario sobre las mencionadas hipotecas.

Asimismo, conforme a la estipulación sexta bis de las escrituras de préstamo hipotecario, la falta de inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad por causa no imputable a la entidad financiera en el plazo de tres meses desde la formalización de las mismas se considerará un supuesto de vencimiento anticipado. Por consiguiente, y aunque se trataría de un supuesto excepcional, al haber transcurrido ya el plazo de 3 meses desde el otorgamiento de las escrituras de préstamo hipotecario sin que estas se hayan inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, la entidad financiera podría exigir el pago anticipado de la totalidad del capital pendiente de amortizar (junto con sus intereses, comisiones, gastos y costas) y declarar vencida la obligación en su totalidad.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad estima que no existe un riesgo significativo en este aspecto ya que la escritura de préstamo hipotecario se encuentra en proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad.

1.4. Breve descripción de la Sociedad, del negocio del Grupo, y su estrategia

El Grupo de sociedades de NEXT POINT (en adelante, el "**Grupo**") está constituido por NEXT POINT como Sociedad Matriz y por 10 filiales íntegramente participadas por NEXT POINT (las "**Filiales**"). La estructura y composición del Grupo es la siguiente:



Las cuentas anuales de las filiales VIV BUILDING 2, S.L.U., VIV BUILDING 3, S.L.U., VIV BUILDING 4, S.L.U. y VIV BUILDING 5, S.L.U. no han sido sometidas a auditoría, ya que VIV BUILDING 2, S.L.U., VIV BUILDING 3, S.L.U. no tenían actividad, y VIV BUILDING 4, S.L.U. y VIV BUILDING 5, S.L.U. no habían sido constituidas a 31 de diciembre de 2019.

NEXT POINT fue constituida el 8 de mayo de 2018.

Con fecha 16 de julio de 2018, la Junta General de accionistas de NEXT POINT acordó optar por el acogimiento al régimen especial de SOCIMI 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, (en adelante **"Ley de SOCIMI"**).

Además, el 21 de septiembre de 2018 se presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Barcelona ("**AEAT**") la solicitud de acogimiento del

régimen de SOCIMI que se adjunta como **Anexo I** al presente Documento Informativo, determinándose así la aplicación de este régimen desde el ejercicio 2018, inclusive.

La actividad principal de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido por la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

NEXPOINT tiene la propiedad de los activos de forma indirecta, a través de sus Filiales. La finalidad y objeto de estas Filiales es la tenencia de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las Filiales están acogidas al régimen SOCIMI a excepción de *VIV Buildings 4, S.L.U. y VIV Buildings 5, S.L.U.*, que lo harán en los próximos meses.

Cartera de activos:

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos del Grupo está compuesta por once (11) inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 12.371 metros cuadrados.

Asimismo, han sido sometidos a valoración por parte de Gesvalt Sociedad de tasación, S.A. (en adelante **"Gesvalt")** a 31 de diciembre de 2019, cuyo importe total asciende a 19,7 millones de euros.

ACTIVOS EN CARTERA

ALQUILER TURÍSTICO	Año adq.	Ubicación	GAV (€)	% s/total	Superficie (m^2)
Lepanto, 28	2019	Valencia	950.000	5%	965
Alberique,10	2019	Valencia	850.000	4%	790
Ribera, 3	2019	Valencia	6.260.000	32%	2.557
Virgen del Puig, 24	2019	Valencia	910.000	5%	1.067
Virgen del Puig, 28	2019	Valencia	1.050.000	5%	1.067
San cristobal, 7	2019	Valencia	1.112.000	6%	1.014
Pie de la Cruz, 14	2018	Valencia	1.975.000	10%	1.421
Total Alquiler turístico			**13.107.000**	**67%**	**8.881**

USO RESIDENCIAL	Año adq.	Ubicación	GAV (€)	% s/total	Superficie (m^2)
Pamplona,59	2018	Barcelona	1.700.000	9%	403
Total Alquiler residencial			**1.700.000**	**9%**	**403**

RESIDENCIA GERIÁTRICA	Año adq.	Ubicación	GAV (€)	% s/total	Superficie (m^2)
Ronda Carril, 78	2019	Barcelona	1.420.000	7%	924
Josep Tarradellas, 44	2019	Gerona	1.750.000	9%	1.221
Varsovia 16-18	2019	Barcelona	1.700.000	9%	943
Total Residencias Geriatricas			**4.870.000**	**25%**	**3.088**
Total activos en cartera			**19.677.000**		**12.371**

Desde su constitución, NEXT POINT ha seguido una estrategia de crecimiento basada en la gestión del portfolio de activos inmobiliarios enfocada en la

adquisición y rehabilitación de edificios residenciales localizados preferiblemente en el centro de las principales ciudades de España.

El objetivo de NEXT POINT es convertirse en una de las empresas de referencia en el sector residencial en España a medio plazo. Para ello, trabaja en la creación de una cartera de edificios ubicados en las áreas urbanas más grandes de España y, en particular, en áreas centrales donde la demanda es más estable y donde la generación más joven eventualmente se muda de las áreas rurales.

La estrategia del Grupo está dirigida a la adquisición y gestión de inmuebles en alquiler que serán administrados mayoritariamente por operadores externos preferentemente bajo términos triple neto, especializándose en opciones de vivienda para la tercera edad, turístico y residencial, y contemplando también otras opciones si la oportunidad se presenta.

El objetivo es centrarse en inmuebles urbanos bien ubicados en las principales áreas metropolitanas, bien construidos, bien mantenidos y bien comunicados.

El Grupo sigue un modelo B2B en los activos para uso geriátrico o turístico, buscando operadores externos, especializados en su sector y en los casos en los que sea relevante, también en la ciudad donde está localizado el activo. Dichos operadores ofrecen servicios integrales y de calidad al inquilino final a través de sus propios equipos profesionales a la misma vez que tienen como objetivo optimizar la rentabilidad para la propiedad. Estos operadores forman parte integral del modelo de negocio del Grupo y su desempeño en el futuro determinará de manera significativa los resultados del Grupo. En el caso de activos residenciales el Grupo externaliza la gestión del día a día a administradores de fincas que se encargan del mantenimiento, la atención a los inquilinos y la gestión del cobro.

A través de la firma de contratos triple neto, en los activos alquilados a operadores especializados se persigue un objetivo de rentabilidad neta del activo inmobiliario. La parte arrendataria (operadores tanto geriátricos como turísticos) paga una renta mensual, y asume asimismo determinados costes relacionados con la actividad y con el edificio tales como:

- Suministros generales de la finca, limpieza, mantenimientos, reparación y conservación

- Impuestos (IBI) y tasas que afecten al edificio

- Seguro de Responsabilidad Civil por el ejercicio de su actividad

- Seguro de continente y contenido de las viviendas turísticas y del edificio en el caso de las residencias geriátricas

El Grupo también podría invertir en alquileres de primera residencia bien ubicados en las principales áreas metropolitanas, bien construidos, bien mantenidos y bien comunicados. En este caso, el Grupo comercializa los activos a los inquilinos finales, con el soporte de un tercero, a través de intermediarios especializados y externaliza la gestión del activo a un administrador de fincas.

Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, cabe destacar que NEXT POINT realiza de forma compartida con un tercero la gestión de los inmuebles del Grupo.

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

La información financiera que se detalla a continuación hace referencia a las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, que han sido auditadas por Auren Auditores S.P, S.L.P. (en adelante "**Auren**"), y se adjuntan, junto con los correspondientes informes de auditoría, como Anexo II al presente Documento Informativo.

Adicionalmente en el Anexo III se adjuntan las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad, correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, que han sido auditadas por Auren, junto con los correspondientes informes de auditoría.

Cuenta de resultados:

€	31.12.2018 (*)	31.12.2019 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	**15.932**	**121.885**
Otros ingresos de explotación	-	843
Gastos de personal	(1.330)	(106.409)
Otros gastos de explotación	(69.490)	(600.044)
Amortización del inmovilizado	(3.720)	(32.350)
Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	(2.000)	(271.208)
Otros resultados	5	(160)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(60.603)**	**(887.443)**
Ingresos financieros	1.516	4
Gastos financieros	(32.580)	(737.384)
RESULTADO FINANCIERO	**(31.064)**	**(737.380)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(91.667)**	**(1.624.824)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(91.667)**	**(1.624.824)**

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 8 de mayo y el 31 de diciembre de 2018

(**) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 1 de Enero y el 31 de diciembre de 2019

Balance de situación:

€	31.12.2018 (*)	31.12.2019 (**)
ACTIVO NO CORRIENTE	**4.550.373**	**19.684.942**
Inmovilizado intangible	-	**1.680**
Inmovilizado material	899.221	957.666
Inversiones inmobiliarias	3.650.414	18.293.508
Inversiones financieras a largo plazo	738	432.088
ACTIVO CORRIENTE	**191.962**	**2.024.941**
Existencias	25.306	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	63.840	1.220.604
Periodificaciones a corto plazo	3.823	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	98.993	804.337
TOTAL ACTIVO	**4.742.335**	**21.709.883**

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 8 de mayo y el 31 de diciembre de 2018

(**) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 1 de Enero y el 31 de diciembre de 2019

€	31.12.2018 (*)	31.12.2019 (**)
PATRIMONIO NETO	**(33.227)**	**(1.666.507)**
Fondos propios	**(33.227)**	**(1.666.507)**
Capital	63.000	63.000
Reservas	(4.560)	(13.016)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(91.667)
Resultado del ejercicio	(91.667)	(1.624.824)
PASIVO NO CORRIENTE	**3.907.100**	**21.825.502**
Deudas a largo plazo	**3.907.100**	**21.825.502**
Deuda con entidades de crédito	-	4.085.902
Otros pasivos financieros	3.907.100	17.739.600
PASIVO CORRIENTE	**868.462**	**1.550.887**
Deudas a corto plazo	**183.683**	**835.219**
Deuda con entidades de crédito	-	135.961
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-
Otros pasivos financieros	183.683	699.258
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	**651.429**	**507.124**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**23.849**	**208.544**
Acreedores varios	23.849	153.611
Otras deudas con Admin Públicas	-	54.933
Periodificaciones a c/p	**9.500**	**-**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**4.742.335**	**21.709.882**

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 8 de mayo y el 31 de diciembre de 2018

(**) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 1 de Enero y el 31 de diciembre de 2019

En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de las partidas más relevantes de la cuenta de resultados y el balance de situación.

Tendencias significativas que afectan al Emisor

En el apartado 2.13 de este Documento Informativo se analiza la evolución de las principales partidas de la cuenta de resultados del Grupo a 31 de marzo de 2020, la cual no ha sido sometida a procedimientos de auditoría ni de revisión por parte del auditor.

€	31.03.2019(**)	31.03.2020(**)
Importe neto de la cifra de negocios	**21.424**	**86.262**
Aprovisionamientos	-	(14)
Otros ingresos de explotación	-	690
Gastos de personal	(5.760)	(53.120)
Otros gastos de explotación	(80.209)	(191.975)
Amortización del inmovilizado	(5.644)	(19.428)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(70.187)**	**(177.584)**
Ingresos financieros	-	1.987
Gastos financieros	(88.851)	(305.192)
RESULTADO FINANCIERO	**(88.851)**	**(303.205)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(159.038)**	**(480.789)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(159.038)**	**(480.789)**

(**) Cifras no auditadas ni revisadas por el auditor

La cifra de negocio a 31 de mayo de 2020 asciende a 167.136 euros, de los activos en rentabilidad se ha mantenido la facturación de los alquileres de las residencias geriátricas de VIV BUILDINGS 1, SLU y se han reducido los ingresos de los 6 apartamentos de temporada de Reit Pamplona, 59, SLU a la mitad como consecuencia del COVID-19. Así mismo esta situación ha supuesto un retraso de aproximadamente 2 meses en la ejecución de las obras de los inmuebles a rehabilitar en Valencia.

En cuanto a los costes a 31 de mayo de 2020, los gastos de personal ascienden a 90.144 euros, habiéndose incrementado por la incorporación el 1 de abril de la Directora General. Los otros gastos de explotación ascendieron a 317.807 euros, de los que 230.755 euros se corresponden con servicios profesionales independientes.

Los gastos financieros ascendieron a 493.633 euros el resto de costes de se mantienen estables y dentro de las cifras proyectadas.

En el apartado 2.16 de este Documento Informativo se presentan unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que se contiene la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos. Estas previsiones no han sido sometidas a procedimientos de auditoría ni de revisión por parte del auditor.

A continuación, se muestra una tabla con el resumen de las previsiones aprobadas por el Consejo de Administración con fecha 22 de junio de 2020:

€	Pevisión 2020 (**)	Previsión 2021 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	**468.326**	**1.731.707**
Otros ingresos de explotación	-	-
Gastos de personal	(332.675)	(370.737)
Otros gastos de explotación	(955.928)	(602.033)
Amortización del inmovilizado	(112.438)	(344.123)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(932.715)**	**414.813**
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(1.317.834)	(1.476.498)
RESULTADO FINANCIERO	**(1.317.834)**	**(1.476.498)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(2.250.549)**	**(1.061.685)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(2.250.549)**	**(1.061.685)**

(**) 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 del Grupo.

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de NEXT POINT son:

Consejeros	Cargo	Carácter	Fecha Nombramiento
Omer Rabinovitz	Presidente	Dominical	2-mar.-20
Ofer Lior	Secretario-Consejero	Dominical	2-mar.-20
Liron Sason	Consejero	Dominical	2-mar.-20
Nir Tuvia Goldberg	Consejero	Dominical	2-mar.-20

La Sociedad ha contratado a la firma DE DIOS–LANAU & ASOCIADOS para dar soporte legal a la función del puesto de Secretario del Consejo, a través del abogado D. Julián Carlos de Dios Garrido y su equipo asesorarán para llevar a cabo un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. Se contempla incorporar la figura de Secretario no Consejero en lugar del Secretario Consejero actual.

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros de la Alta Dirección de NEXT POINT son:

Nombre	Cargo
Neus Giné Gras	Directora General
Juan Manuel Morante	Director Financiero

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción de la trayectoria y el perfil profesional de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, el desglose accionarial es el siguiente:

Accionista	Participación total directa e indirecta (%)	Nº acciones	Valoración (€)
Omer Rabinovitz	17,95%	170.520	1.790.460
Ofer Lior	13,16%	125.048	1.313.004
Liron Sason	13,16%	125.048	1.313.004
Nir Tuvia Goldberg	6,58%	62.524	656.502
Bartal Electronic Enclosures Ltd	6,53%	62.000	651.000
27 accionistas minoritarios	40,52%	384.976	4.042.248
Autocartera	2,09%	19.884	208.782
Total	**100%**	**950.000**	**9.975.000**

A continuación, se detalla la participación, directa o indirecta, de los Consejeros de la Sociedad igual o superior al 1% del capital social de NEXT POINT:

Consejeros	Cargo	Part (%)	Carácter	Fecha Nombramiento
Omer Rabinovitz	Presidente	17,95%	Dominical	2-mar.-20
Ofer Lior	Secretario-Consejero	13,16%	Dominical	2-mar.-20
Liron Sason	Consejero	13,16%	Dominical	2-mar.-20
Nir Tuvia Goldberg	Consejero	6,58%	Dominical	2-mar.-20

A fecha del presente Documento Informativo ninguno de los dos miembros de Alta Dirección identificados es titular de una participación, directa o indirecta, igual o superior al 1% del capital social.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de NEXT POINT está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.042.610,45 euros, representado por 950.000 acciones de 5,308011 euros de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de NEXT POINT 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 NEXT POINT son nominativas y están denominadas en euros (€).

Con fecha 6 de julio de 2020 se ha firmado el contrato de proveedor de liquidez con Renta 4 Banco, S.A (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo).

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

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

2.1. 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. Ofer Lior, en nombre y representación de la Sociedad, como Secretario-Consejero de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 3 de marzo de 2020, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

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

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales consolidadas y las cuentas anuales individuales abreviadas de NEXT POINT correspondientes a los ejercicios cerrados con fecha 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por Auren, domiciliada en Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.829, Folio 89, Hoja M 608.799 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S2347 , de acuerdo con el Plan General de Contabilidad (en adelante "PGC") aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial de las Empresas Inmobiliarias aprobado según la Orden del 28 de diciembre de 1994 así como las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 60/2016.

Con fecha 16 de diciembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad nombró a Auren auditor de las cuentas de la Sociedad por un periodo de tres años a contar desde el 1 de enero de 2019, habiendo sido certificado dicho acuerdo el 17 de diciembre de 2019 por uno de los administradores solidarios de la Sociedad. Tal nombramiento fue aceptado por el auditor mediante carta emitida el 18 de diciembre de 2019 y consta inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 46422, Folio 83, Hoja B 519437, Inscripción 8ª en fecha 14 de enero de 2020.

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

NEXT POINT Capital SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Barcelona, Vía Laietana, número 57, 3º 2ª de Barcelona y con C.I.F. A-67-218867.

Fue constituida el 8 de mayo de 2018 por tiempo indefinido bajo la denominación "Virtual Business Development, S.L." con domicilio social en la Gran Vía de les Corts Catalanes número 594, piso 2º 1ª código postal 08007 de Barcelona, por medio de escritura elevada a público el día 8 de mayo de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Diego de Dueñas Álvarez, bajo el número 1.533 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 79, Hoja B 519437, Inscripción 1ª y fecha 18 de mayo de 2018.

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

Artículo 2.- Objeto social

La Sociedad tendrá por objeto:

a) 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") 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 SOCIMIs en cuanto a 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 de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

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, o norma que la sustituya en el futuro.

Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio las leyes exijan requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parciamente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

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

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Sociedad es NEXT POINT Capital SOCIMI, S.A, siendo NEXT POINT SOCIMI su nombre comercial.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

Ejercicio 2018

La Sociedad fue constituida el 8 de mayo de 2018, bajo la denominación de Virtual Business Development, S.L., con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. Los socios fundadores, Sociedades Inmediatas Inactivas, S.L.U. y D. Martín Padués Capdevila, suscribieron 2.999 participaciones y 1 participación respectivamente, desembolsando el 100% del valor nominal de las participaciones, que quedaron suscritas mediante aportación no dineraria consistente en equipos informáticos.

La Sociedad fue constituida por medio de escritura otorgada el día 8 de mayo de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Diego de Dueñas Álvarez, bajo el número 1.533 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 79, Hoja B 519437, Inscripción 1ª y fecha 18 de mayo de 2018.

El 30 de mayo de 2018, la sociedad Sociedades Inmediatas Inactivas, S.L.U. titular de 2.999 participaciones de la Sociedad transmitió 2.400 participaciones a D. Omer

Rabinovitz y 599 participaciones a D. Nir Tuvia Goldberg. Por su parte D. Martín Padués Capdevila, transmitió su participación a D. Nir Tuvia Goldberg. Tras esta operación los nuevos titulares de las participaciones de la Sociedad fueron D. Omer Rabinovitz con 2.400 participaciones y D. Nir Tuvia Goldberg con 600 participaciones.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 30 de mayo de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Diego de Dueñas Álvarez, bajo el número 1.895 de su protocolo.

El 28 de junio de 2018, la Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad tomó la decisión por unanimidad de modificar la denominación social por la de INVESTOR360REIT, S.L., dándose nueva redacción al artículo 1 de los Estatutos Sociales.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 2 de julio de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Diego de Dueñas Álvarez, bajo el número 2.362 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 80, Hoja B 519437, Inscripción 4ª y fecha 13 de julio 2018.

El 16 de julio de 2018, la Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad acordó ampliar el capital social en la suma de 60.000 euros, mediante la creación de 60.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. La ampliación no llevó aparejada prima de emisión. Las nuevas participaciones sociales fueron totalmente suscritas y desembolsadas por D. Omer Rabinovitz.

Tras esta ampliación, el capital social de la Sociedad pasó a estar representado por 63.000 participaciones sociales, siendo D. Omer Rabinovitz titular de 62.400 participaciones sociales y D. Nir Tuvia Goldberg titular de 600 participaciones sociales.

La ampliación se realizó con la finalidad de cumplir con los requisitos exigidos para acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 8 de mayo de 2018, modificando para ello sus Estatutos Sociales.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 16 de julio de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Diego de Dueñas Álvarez, bajo el número 2.563 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 80, Hoja B 519437, Inscripción 5ª y fecha 26 de septiembre de 2018.

El 24 de julio de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó trasladar el domicilio a Badalona (Barcelona), Calle Conquista nº 60, modificándose, por tanto, el artículo 3º de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 30 de julio de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Diego de Dueñas Álvarez, bajo el número 2.880 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 82, Hoja B 519437, Inscripción 6ª, y fecha 26 de septiembre de 2018.

El 4 de agosto de 2018, D. Omer Rabinovitz, suscribió sendos contratos con D. Ofer Lior, D. Liron Sason, D. Nir Tuvia Goldberg y D. Ron Binyamin Laor, respectivamente, como principales, sujetos a ley de Israel. En virtud de estos contratos, de las 60.000 acciones suscritas en la ampliación de capital del 16 de julio de 2018, D. Omer Rabinovitz adquirió: 15.750 acciones sociales en nombre de D. Ofer Lior; 15.750 acciones sociales en nombre de D. Liron Sason; 7.275 acciones sociales en nombre de D. Nir Tuvia Goldberg; y 2.147 acciones sociales en nombre de D. Ron Binyamin Laor. En todos los casos, dichas adquisiciones se produjeron con la obligación de D. Omer Rabinovitz de transmitir la propiedad de las acciones a sus principales a requerimiento de estos. El 13 de febrero de 2020, y en virtud de las escrituras otorgadas ante el Notario de Barcelona, D. Miguel-Ángel Campo Güeri, bajo los números 420, 421, 422 y 423 de su protocolo, se ejecutó la transmisión de las acciones por parte de D. Omer Rabinovitz a cada uno de los principales.

Tras esta operación, los nuevos titulares de las acciones de la Sociedad fueron D. Omer Rabinovitz con 21.478 acciones, D. Ofer Lior con 15.750 acciones, D. Liron Sason con 15.750 acciones, D. Nir Tuvia Goldberg con 7.875 acciones y D. Ron Binyamin Laor con 2.147 acciones.

El 7 de septiembre de 2018, se constituyó la sociedad REIT PIE DE LA CRUZE, S.L., con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 7 de septiembre de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 1.904 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46597, Folio 67, Hoja B 525049, Inscripción 1ª y fecha 24 de octubre de 2018.

El 7 de septiembre de 2018, se constituyó la sociedad REIT PAMPLONA, 59, S.L., con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro

de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 7 de septiembre de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 1.905 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46595, Folio 35, Hoja B 524966, Inscripción 1ª y fecha 24 de octubre 2018.

El 4 de diciembre de 2018, se constituyó la sociedad LEPANTO ALBERIQUE, S.L., con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 4 de diciembre de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Angel Campo Güeri, bajo el número 3.717 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46689, Folio 1, Hoja B 527824, Inscripción 1ª y fecha 2 de enero de 2019.

El 4 de diciembre de 2018, se constituyó la sociedad REIT RIBERA, S.L., con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 4 de diciembre de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Angel Campo Güeri, bajo el número 3.718 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46687, Folio 221, Hoja B 527823, Inscripción 1ª y fecha 2 de enero de 2019.

El 4 de diciembre de 2018, se constituyó la sociedad REIT VIRGEN, S.L., con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 4 de diciembre de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Angel Campo Güeri, bajo el número 3.719 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de

Barcelona, al Tomo 46687, Folio 213, Hoja B 527821, Inscripción 1ª y fecha 3 de enero de 2019.

Ejercicio 2019

El 31 de enero de 2019, se constituyó la sociedad VIV BUILDINGS 1, S.L., con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 31 de enero de 2019 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Angel Campo Güeri, bajo el número 301 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46816, Folio 6, Hoja B 531833, Inscripción 1ª y fecha 25 de marzo de 2019.

El 31 de enero de 2019, se constituyó la sociedad VIV BUILDINGS 2, S.L. (no auditada), con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 31 de enero de 2019 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Angel Campo Güeri, bajo el número 302 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46816, Folio 17, Hoja B 531835, Inscripción 1ª y fecha 25 de marzo de 2019.

El 15 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó fijar su domicilio social en Barcelona, Vía Laietana, número 57, 3º 2ª (domicilio actual del Grupo), quedando modificado el artículo 3º de los Estatutos Sociales. Asimismo, se modifica el sistema de administración de la Sociedad que hasta ese momento se regía por un administrador único y en lo sucesivo se regiría por dos administradores solidarios.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 22 de mayo de 2019 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel-Angel Campo Güeri, bajo el número 1.556 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 82, Hoja B 519437, Inscripción 7ª y fecha 1 de julio de 2019.

El 22 de mayo de 2019, se constituyó la sociedad VIV BUILDINGS 3, S.L. (no auditada), con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones,

de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 22 de mayo de 2019 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Angel Campo Güeri, bajo el número 1.557 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46931, Folio 215, Hoja B 535660, Inscripción 1ª y fecha 12 de junio de 2019.

Ejercicio 2020

El 9 de enero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó modificar la denominación social por la actual, "NEXT POINT Capital SOCIMI, S.A.", quedando modificado el artículo 1º de los Estatutos Sociales.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 15 de enero de 2020 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel-Angel Campo Güeri, bajo el número 62 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 83, Hoja B 519437, Inscripción 9ª y fecha 4 de febrero de 2020.

El 15 de enero de 2020, se constituyó la sociedad VIV BUILDINGS 4, S.L. (no auditada), con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 15 de enero de 2020 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Angel Campo Güeri, bajo el número 63 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47264, Folio 23, Hoja B 546519, Inscripción 1ª y fecha 26 de febrero de 2020.

El 15 de enero de 2020, se constituyó la sociedad VIV BUILDINGS 5, S.L. (no auditada), con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive. La Sociedad suscribió íntegramente las 3.000 participaciones, desembolsando el 100% del valor nominal de las mismas mediante aportación dineraria.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 15 de enero de 2020 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Angel Campo Güeri,

bajo el número 65 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47264, Folio 28, Hoja B 546520, Inscripción 1ª y fecha 26 de febrero de 2020.

El 2 de marzo de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social desde los 63.000 euros hasta la cifra de 500.192 euros, es decir aumentarlo en la cantidad de 437.192 euros, mediante la creación de 437.192 acciones de un euro de valor nominal cada una. La ampliación no llevó aparejada prima de emisión.

Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por:

- D. Omer Rabinovitz suscribió 149.042 acciones.
- D. Ofer Lior suscribió 109.298 acciones
- D. Liron Sason suscribió 109.298 acciones
- D. Nir Tuvia Goldberg suscribió 54.649 acciones
- D. Ron Binyamin Laor suscribió 14.905 acciones

Tras esta ampliación de capital la composición accionarial fue la siguiente:

- D. Omer Rabinovitz es titular de 170.520 acciones
- D. Ofer Lior es titular de 125.048 acciones
- D. Liron Sason es titular de 125.048 acciones
- D. Nir Tuvia es titular de 62.524 acciones
- D. Ron Binyamin Laor es titular de 17.052 acciones

Asimismo, con fecha 2 de marzo de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó modificar el Órgano de Administración que pasó de estar administrada por dos administradores solidarios, a un Consejo de Administración, formado por 4 miembros, para cumplir con los requisitos de incorporación al MAB.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 3 de abril de 2020 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel-Angel Campo Güeri, bajo el número 919 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 84, Hoja 519437, Inscripción 12 y fecha 28 de mayo de 2020.

El 28 de abril de 2020 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de 500.192 euros hasta la cifra de 950.000 euros, es decir, aumentarlo en la cuantía de 449.808 euros, acordándose emitir 449.808 acciones ordinarias, nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 9,5 euros cada una de ellas (es decir, un importe total de 10,5 euros por acción incluyendo valor nominal y prima de emisión).

De las 449.808 nuevas acciones, 429.951 acciones fueron suscritas por accionistas minoritarios para cumplir con el requisito de difusión establecido en la Circular del MAB 2/2018.

Este aumento de capital fue elevado a público por medio de escritura otorgada el día 30 de abril de 2020 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel-Angel Campo Güeri, bajo el número 1.007 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47311, Folio 46, Hoja 519437, Inscripción 13 y fecha 28 de mayo de 2020.

El 13 de mayo de 2020 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la Sociedad, desde 950.000 euros, hasta la cifra de 5.042.610,45 euros, es decir, aumentarlo en la cuantía de 4.092.610,45 euros, con cargo a prima de emisión, incrementando el valor nominal de cada una de las 950.000 acciones existentes de 1 euro a 5,30801 euros.

El aumento de capital fue elevado a público por medio de escritura otorgada el día 14 de mayo de 2020 ante el Notario de Barcelona, D. Miguel-Angel Campo Güeri, bajo el número 1.056 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47311, Folio 47, Hoja 519437, Inscripción 14 y fecha 11 de junio de 2020.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de NEXT POINT es de 5.042.610,45 euros, representado por 950.000 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Asimismo, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de mayo de 2020 acordó la adquisición por parte de la Sociedad de 19.884 acciones propias a INVESTOR360 LTD, a un precio de 10,5 euros por acción, quien las había suscrito inicialmente en la ampliación de capital acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2020, con el objeto de dotar a la Sociedad de autocartera para ponerla a disposición del proveedor de liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo).

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital, con la consiguiente modificación de la estructura accionarial (ver apartado 2.17 del presente Documento Informativo):

Fecha de acuerdo	Nº protoc.	Concepto	Nº acciones	Valor nominal	Aumento C.S.	Prima	Importe	C.S. acumulado	Nº acciones total	Subscriptores	Notario	Fecha inscrip.	Tomo	Folio	Hoja
08/05/2018	1.533	Constitución	3.000	1,00	3.000	0	3.000	3.000	3.000	Sociedades Inmediatas Inactivas, S.L.U. (2.999 acciones) D. Martín Padulles Capdevila (1 acción)	D. Diego Dueñas Álvarez	08/05/2018	46.422	79	B 519437
16/07/2018	2.563	1ª Ampliación de C.S.	63.000	1,00	60.000	0	60.000	63.000	63.000	D. Omer Rabinovitz (60.000 acciones)	D. Diego Dueñas Álvarez	26/09/2018	46.422	80	B 519437
02/03/2020	919	2ª Ampliación de C.S.	500.192	1,00	437.192	0	437.192	500.192	500.192	D. Omer Rabinovitz (149.042 acciones) D. Nir Tuvia Goldberg (54.649 acciones) D. Ron Binyamin Laor (14.905 acciones) D. Ofer Lior (109.298 acciones) D. Liron Sason (109.298 acciones)	D. Miguel Angel Campo Güeri	28/05/2020	46.422	84	B 519437
28/04/2020	1.007	3ª Ampliación de C.S.	950.000	1,00	449.808	4.273.176	4.722.984	950.000	950.000	26 Accionistas minoritarios	D: Miguel Angel Campo Güeri	28/05/2020	47.311	46	B 519437
13/05/2020	1.056	4ª Ampliación de C.S.	950.000	5,30801	4.092.610	-4.092.610	0	5.042.610	950.000	-	D: Miguel Angel Campo Güeri	11/06/2020	47.311	47	B 519437

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

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

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMIs en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Disponer de un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Sociedad, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.

(v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

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

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

NEXT POINT se caracteriza por una estrategia de crecimiento basada en la gestión del portfolio de activos inmobiliarios enfocada en la adquisición y rehabilitación de edificios residenciales localizados preferiblemente en el centro de las principales ciudades de España.

La principal actividad del Grupo es el arrendamiento de apartamentos para alquiler de uso turístico, residencial y arrendamiento de residencias geriátricas a largo plazo.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por un total de once (11) inmuebles, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 ascendía a un total de 19,7 millones de euros.

Descripción de los inmuebles:

El detalle de los inmuebles del Grupo, por Sociedad, finca y tipología, se distribuye de la siguiente manera:

ACTIVOS EN CARTERA

ALQUILER TURÍSTICO	Año adq.	Ubicación	GAV (€)	% s/total	Superficie (m^2)
Lepanto, 28	2019	Valencia	950.000	5%	965
Alberique,10	2019	Valencia	850.000	4%	790
Ribera, 3	2019	Valencia	6.260.000	32%	2.557
Virgen del Puig, 24	2019	Valencia	910.000	5%	1.067
Virgen del Puig, 28	2019	Valencia	1.050.000	5%	1.067
San cristobal, 7	2019	Valencia	1.112.000	6%	1.014
Pie de la Cruz, 14	2018	Valencia	1.975.000	10%	1.421
Total Alquiler turístico			**13.107.000**	**67%**	**8.881**

USO RESIDENCIAL	Año adq.	Ubicación	GAV (€)	% s/total	Superficie (m^2)
Pamplona,59	2018	Barcelona	1.700.000	9%	403
Total Alquiler residencial			**1.700.000**	**9%**	**403**

RESIDENCIA GERIÁTRICA	Año adq.	Ubicación	GAV (€)	% s/total	Superficie (m^2)
Ronda Carril, 78	2019	Barcelona	1.420.000	7%	924
Josep Tarradellas, 44	2019	Gerona	1.750.000	9%	1.221
Varsovia 16-18	2019	Barcelona	1.700.000	9%	943
Total Residencias Geriatricas			**4.870.000**	**25%**	**3.088**
Total activos en cartera			**19.677.000**		**12.371**

A. Alquiler turístico:

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo es titular de una cartera de siete edificios en Valencia destinados al alquiler turístico, con un total de 8.881 m².

La valoración de los inmuebles destinados al uso terciario – hospedaje a 31 de diciembre de 2019 ascendía a un importe de 13,1 millones de euros, lo que representa un 67% del total de la cartera de activos del Grupo.

La explotación de estos inmuebles será realizada por operadores externos, especializados en su sector y en los casos en los que sea relevante, también en la ciudad donde está localizado el activo. Dichos operadores ofrecen servicios integrales y de calidad al inquilino final a través de sus propios equipos profesionales a la misma vez que tienen como objetivo optimizar la rentabilidad para la propiedad.

La explotación se realizará por estos operadores a través de la firma de contratos B2B triple neto donde la parte arrendataria (el operador) paga una renta mensual para cada unidad, repercutiendo asimismo al operador determinados costes relacionados con la actividad que explota y con el edificio tales como:

- Suministros generales de la finca, limpieza, mantenimientos, reparación y conservación

- Impuestos (IBI) y tasas que afecten al edificio

- Seguro de Responsabilidad Civil por el ejercicio de su actividad

- Seguro de continente y contenido de las viviendas turísticas y del edificio en el caso de las residencias geriátricas

A fecha del presente Documento Informativo el Grupo tiene acuerdos con los siguientes operadores para explotación de inmuebles destinados a alquiler turístico:

Urban Vida Original Stays, SL (en adelante **"Urban Vida"**):

Empresa líder del sector turístico, especializada en la gestión de apartamentos turísticos. Actualmente gestionan apartamentos en varias ciudades de España, como Madrid y Granada. Cuentan con un equipo amplio de profesionales en sus dos oficinas para brindar el mejor servicio a sus clientes.

Valencia Guest, S.L (en adelante **"Valencia Guest"**):

Empresa del líder en la gestión de alquiler turístico de apartamentos en la ciudad de Valencia. La empresa cuenta con más de 5 años de experiencia gestionando edificios completos y apartamentos individuales, estando especialmente presentes en los barrios de Ruzafa, Ciutat Vella y zona centro de Valencia.

Ofrece servicios integrales y de calidad a los clientes, contando para ello con un gran equipo de profesionales altamente cualificados que asciende a más de más de 20 personas, entre personal de mantenimiento, limpiadoras, lavandería, recepción, administración, además de trabajar con empresas externas de servicios de mantenimiento y solución de urgencias.

Disponen de dos oficinas de atención al cliente en la ciudad de Valencia, para brindar la mejor experiencia de hospedaje al huésped al mismo tiempo buscan la optimización de los beneficios del propietario.

B. Negocio de uso residencial:

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo es titular de un edificio en Barcelona, destinados ambos a alquiler residencial, con un total de 401 m². En el caso de activos residenciales el Grupo externaliza la gestión del día a día a administradores de fincas que se encargan del mantenimiento, la atención a los inquilinos y la gestión del cobro.

La valoración de los inmuebles a 31 de diciembre de 2019 ascendía a un importe de 1,7 millones de euros, lo que representa un 9% del total de la cartera de activos del Grupo.

El Grupo comercializa los activos de uso residencial a los inquilinos finales, con el soporte de un tercero, a través de intermediarios especializados

C. Residencias Geriátricas:

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo es titular de una cartera de tres edificios, dos en la provincia de Barcelona y uno en la provincia de Gerona destinadas al alquiler, con un total de 3.179 m².

La valoración de estos inmuebles a 31 de diciembre de 2019 ascendía a un importe de 4,9 millones de euros, lo que representa un 25% del total de la cartera de activos del Grupo.

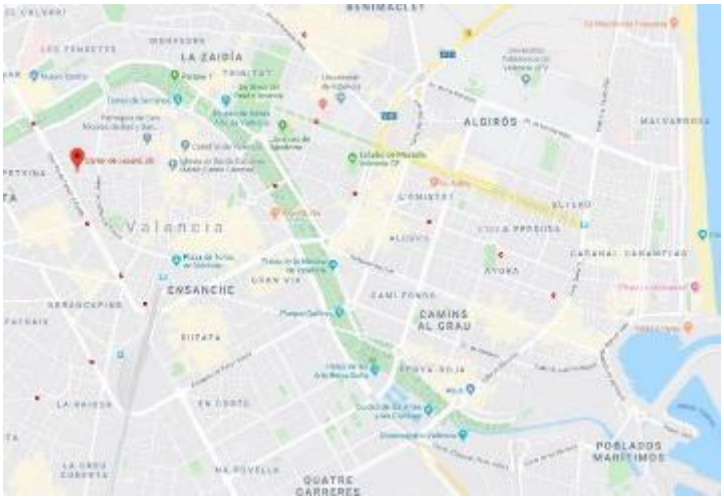
La explotación de estos inmuebles será realizada por operadores externos, especializados en el sector de las residencias geriátricas mediante la firma de contratos triple neto, donde la parte arrendataria (el operador) paga una renta mensual, repercutiendo asimismo al operador determinados costes, tal y como se expone para los operadores turísticos. Los tres edificios de los que el Grupo es titular se encuentran explotados por el operador La Vostra Llar a través de las sociedades Residencial La Garriga, S.L., Residencial Blanes, S.L. y Residencial Varsovia, S.L. (en adelante **"grupo La Vostra Llar"**).

A continuación, se detallan las características principales de la cartera inmobiliaria a la fecha del presente Documento Informativo:

A. ALQUILER TURÍSTICO (Valencia)

a-1. Lepanto, 28

Ubicación:



El edificio se encuentra ubicado en la calle Lepanto nº 28, en el barrio del Botanic dentro del distrito de Extramurs.

Según el padrón municipal de habitantes del año 2018, la población de Extramurs era de 48.762 personas, y observando la evolución de la misma, esta se ha mantenido constante durante la última década.

En el distrito de Extramurs existe la trama de ensanche menos canónica del Ensanche de la ciudad, siendo un tejido más fragmentado, sin la existencia de una tipología de manzana que se repita o que sea claramente distinguible, pero que sin embargo dispone de los chaflanes característicos de esta tipología edificatoria.

Dicha calle Lepanto empieza perpendicular a la Gran Vía de Fernando el Católico, una de las principales vías de la ciudad y termina en la calle Guillén de Castro, que delimita el distrito de Extramurs del de Ciutat Vella, dónde estaba localizada la antigua muralla. Muy cerca de la propiedad se encuentra el Jardín Botánico de Valencia. En su entorno podemos encontrar varios supermercados, comercios de todo tipo, restaurantes, cafeterías, gimnasios, cines, el teatro Micalet, bibliotecas, un centro cultural, etc.

El activo cuenta con muy buenas comunicaciones al estar incluido dentro de la trama urbana de la ciudad. La calle Lepanto es perpendicular a la Gran Vía de Fernando el Católico, que conecta con Autovía CV-35.

La estación Joaquín Sorolla se encuentra a 2,9km de la propiedad. La estación cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Valencia con destinos nacionales e internacionales.

La parada de metro más cercana es Ángel Guimera a 500m con las líneas 1, 2, 3, 5 y 9. A su vez, varios autobuses discurren por la Gran Vía Fernando El Católico como son las líneas 60, 62 y 73.

El aeropuerto de Valencia está a 9,3km, lo que supone un desplazamiento estimado de unos 17 minutos en coche.

El puerto de Valencia, situado a 8,3km es el quinto puerto con más tráfico en Europa, siendo también el más grande de España.

Descripción:

Fuente: Google Maps

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1900. Situado sobre una parcela de 240 m², se trata de un edificio residencial de planta baja más 3 plantas altas, con una doble altura en planta ático debido a la inclinación en cubierta, que tiene uso de almacén.

El activo tiene 10 unidades de alojamiento clasificadas como apartamentos turísticos. Los apartamentos turísticos tienen un tamaño medio de entre 40 m2 y 90 m2.

El proyecto de ejecución de obras se basa en crear 8 apartamentos turísticos, 2 por planta (incluida la planta baja), siendo los de la planta tercera de dos alturas, ocupando la planta bajo cubierta.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 964,53 m2 distribuidos de la siguiente manera: planta baja (242,8 m2), primera planta (200,8 m2), segunda y tercera planta (206,18 m2 cada una) y planta bajocubierta (108,57 m2).

El inmueble dispone de un estado de conservación acorde con antigüedad del mismo considerando el mantenimiento continuado requerido para este tipo de instalaciones. Este edificio se encuentra en proceso de rehabilitación teniendo una inversión prevista en capex de 950.457 euros, lo que supone 984,94€/m². El avance de obra a 31 de diciembre de 2019 era del 15,86% (150.753 euros), por lo que el capex pendiente de ejecutar a dicha fecha era del 84,14% (799.722 euros). El inmueble cuenta con la pertinente licencia de obras en el interior del edificio. La licencia de obras en el exterior del edificio está en proceso de obtención.

El inmueble se encuentra vacío actualmente mientras se ejecutan los trabajos de rehabilitación, cuya finalización se estima para el mes de octubre de 2020. Se ha firmado un contrato con el operador Valencia Guest para que realice la explotación del edificio en alquiler por un periodo de 5 años, una vez finalicen las obras de rehabilitación, La renta mensual contractual pactada es de 8.800 euros, lo que equivale a 105.600 euros anuales.

El inmueble se encuentra en una situación de "fuera de ordenación", lo que implica una limitación del régimen de las obras que pueden ser ejecutadas, estando únicamente permitidas aquellas encaminadas a preservar la adecuada conservación del inmueble.

La propiedad se encuentra libre de cargas o gravámenes que puedan afectar al Valor de Mercado.

Conforme a las normas urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Valencia, el inmueble se encuentra incluido en el nivel de protección 3 (protección básica arquitectónica) y únicamente está permitido ejecutar obras para preservar los elementos propios de los edificios y demoler las partes invisibles desde la vía pública.

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 950.000 euros.

a-2. Alberique, 10

Ubicación:

El edificio se encuentra ubicado en la calle Alberique nº 10, en el barrio de Arracapins del distrito de Extramurs.

Según el padrón municipal de habitantes del año 2017, la población era de 22.401 personas, y observando la evolución de la misma, esta ha disminuido ligeramente durante la última década.

Está delimitado al norte por el barrio de La Petxina, al este con La Roqueta y Ruzafa, al sur con La Raiosa y al oeste con Patraix.

En el distrito de Extramurs existe la trama de ensanche menos canónica del Ensanche de la ciudad, siendo un tejido más fragmentado, sin la existencia de una tipología de manzana que se repita o que sea claramente distinguible, pero que sin embargo dispone de los chaflanes característicos de esta tipología edificatoria. El inmueble está ubicado en una manzana de este tipo, situada entre la avenida Pérez Galdós y la calle San José de Calasanz.

El activo cuenta con muy buenas comunicaciones al estar incluido dentro de la trama urbana de la ciudad. La calle Alberique conecta en perpendicular a la avenida del Cid que conecta con autovía V-30 y la carretera A-3.

La estación Joaquín Sorolla se encuentra a 1,3km de la propiedad. La estación cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Valencia con destinos nacionales e internacionales.

La parada de metro más cercana es Plaza de España a 650m con las líneas 1 y 2. A su vez, varios autobuses discurren por la Gran Vía Ramón y Cajal como son las líneas 64, 92 y N3.

El aeropuerto de Valencia está a 8,5km, lo que supone un desplazamiento estimado de unos 15 minutos en coche.

El puerto de Valencia, situado a 11,4km es el quinto puerto con más tráfico en Europa, siendo también el más grande de España.

Descripción:

Fuente: Google Maps

El inmueble se ubica en el barrio de Arrancapins, en una manzana en forma triangular, limitada al norte por la calle de San José de Calasanz, que es la continuación de la Avenida Cid, una de las principales arterias de la ciudad. Al oeste está limitada por la calle Alberique y al este por la calle Cuenca. El acceso al edificio se realiza por la calle Alberique.

El carácter del entorno es residencial, si bien la ordenación de la zona se compone de un trazado de ensanche fragmentado, con manzanas de distintos tipos.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1923. Situado sobre una parcela de 261 m², se trata de un edificio residencial de planta baja más 2 plantas altas y una planta ático retranqueada respecto a la línea de fachada.

El proyecto, establece que en planta baja se va a ubicar un local de 232m². En las plantas 1, 2 y 3 dos viviendas por planta con un tamaño medio de entre 60 m2 y 110 m2.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 790,16 m2 distribuidos de la siguiente manera: planta baja (257 m2), primera planta (224,38 m2), segunda planta (157,63 m2), tercera planta (151,15 m2).

Se trata de un edificio de en torno a 100 años de antigüedad. Su estado de conservación es acorde con la antigüedad del mismo, considerando el mantenimiento continuado requerido para este tipo de instalaciones. Este edificio se encuentra en proceso de rehabilitación teniendo una inversión prevista en capex de 949.203 euros, lo que supone 1.201,52€/m². El avance de las obras a 31 de diciembre de 2019 era del 50,38% (478.208 euros), por lo que el capex pendiente de ejecutar a dicha fecha era del 49,62% (470.964 euros). El inmueble cuenta con la pertinente licencia de obras en el interior del edificio.

El inmueble se encuentra vacío actualmente mientras se ejecutan los trabajos de rehabilitación, cuya finalización se estima para finales del mes de julio de 2020. Se ha firmado un contrato con el operador Valencia Guest para que realice la explotación del edificio en alquiler por un periodo de 5 años, una vez finalicen las obras de rehabilitación, La renta mensual contractual pactada es de 8.400 euros, lo que equivale a 100.800 euros anuales.

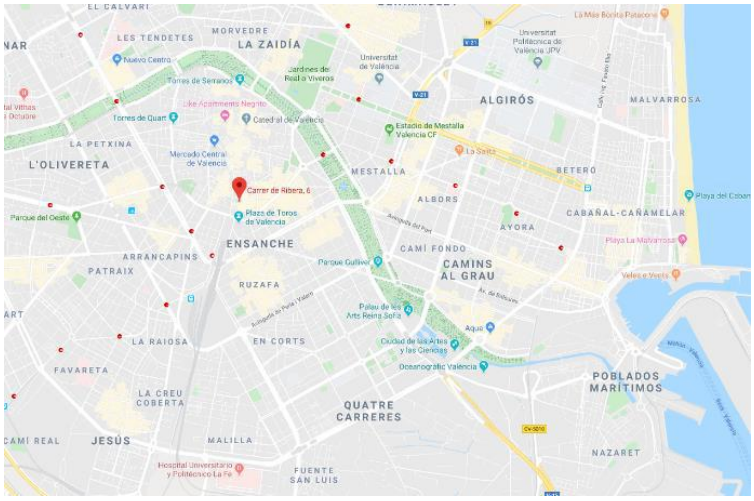
La propiedad se encuentra libre de cargas o gravámenes que puedan afectar al Valor de Mercado.

Conforme a las normas urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Valencia el inmueble se encuentra en una situación de "fuera de ordenación", lo que implica una limitación del régimen de las obras que pueden ser ejecutadas, estando únicamente permitidas aquellas encaminadas a preservar la adecuada conservación del inmueble.

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 850.000 euros.

a-3. Ribera, 3

Ubicación:



Reit Ribera es titular del pleno dominio de 20 fincas urbanas (las "**Fincas Ribera**") del inmueble situado en Valencia, en la calle Ribera nº 3, en el distrito de Ciutat Vella. El inmueble está dividido horizontalmente habiéndose constituido comunidad de propietarios. Las Fincas Ribera se corresponden con las siguientes viviendas: 1º P-1, 2º P-2, 2º P-3, 3º P-4, 3º P-5B, 3º P-5C, 3º P-5D, 3º P-5E, 3º P-5F, 3º P-5G, 3º P-5H, 4º P-6, 4º P-7, 5º P-8, 5º P-9, 6º P-10, 6º P-11, 7º P-12, 7º P-13 y ático P-14. En total, Reit Ribera es titular de una cuota de copropiedad del 69,9358%.

El inmueble de Ribera, 3 se encuentra ubicado en el distrito de Ciutat Vella. que es el centro cultural, político y también histórico debido a la gran cantidad de sitios de interés que le dan vida como la Catedral de Valencia, las Torres de Serranos, el Mercado Central y las instituciones políticas más importantes. El distrito está delimitado por una muralla que data del siglo XIV y encierra 6 barrios entre ellos Sant Francesc, dónde se sitúa el inmueble. En su entorno más cercano se sitúa el Ayuntamiento y la plaza de toros. Cuenta con toda serie de servicios tales como supermercados, centros docentes y deportivos, religiosos y culturales. La calle Colón, la más comercial de la ciudad, se sitúa a escasos metros de la propiedad.

El distrito cuenta con un total de 27.259 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística INE (2018), en 1981 sumaba 35.415, hecho que muestra la fuerte pérdida de población de este distrito en los últimos años. Sin embargo, gracias a la rehabilitación del distrito que se está llevando a cabo, a partir de 2003 dejó de perder población, y de hecho la ha aumentado ligeramente, al pasar de 25.075 habitantes en 2003 a 25.184 en 2005 y 25.368 en 2007.

El activo cuenta con muy buenas comunicaciones al estar incluido dentro de la trama urbana de la ciudad. La calle Ribera es una calle peatonal que empieza en la Plaza del Ayuntamiento. Es accesible por carretera, a través de la C-33, autopista que conecta con la Avenida del Mediterráneo y se sitúa a 1,5km de distancia. La calle Xátiva y su continuación, la calle Colón, bordean el distrito y conectan con el Paseo de la Alameda.

La estación de tren de Joaquín Sorolla se encuentra a 400 metros de la propiedad. La estación cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Valencia con destinos nacionales e internacionales. La estación de Autobuses está a 2,2km. La parada de metro más cercana es Xàtiva a 250m con las líneas 3, 5 y 9. A su vez, varios autobuses discurren por la Av. del Marqués de Sotelo como 8, 10, 19, 8, 67 y N7.

El aeropuerto de Valencia está a 10km, lo que supone un desplazamiento estimado de unos 15 minutos en coche.

El puerto de Valencia, situado a 6,3km es el quinto puerto con más tráfico en Europa, siendo también el más grande de España.

Descripción:

Fuente: Google Maps

El inmueble está situado en esquina con las calles Ribera, Horneros y Paseo Ruzafa, todas peatonales, tiene su entrada principal desde Ribera 3.

El carácter del entorno es residencial. La ordenación de la zona se compone de un trazado de edificios principalmente plurifamiliares entre medianeras.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1942. Actualmente cuenta con planta baja más 7 plantas y ático, ocupados por 9 viviendas y 8 oficinas. En la planta baja se sitúan locales.

El proyecto contempla la rehabilitación del edificio y la construcción de 42 apartamentos turísticos de superficies de entre 46 y 70m², con el núcleo de comunicación vertical como elemento ordenador del espacio.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 2.577 m2 distribuidos en siete plantas.

El inmueble dispone de un estado de conservación acorde con antigüedad del mismo, considerando el mantenimiento continuado requerido para este tipo de instalaciones Este edificio se encuentra en proceso de rehabilitación teniendo una inversión prevista en capex de 2.204.995 euros. A 31 de diciembre de 2019 se había ejecutado un 4,41% (97.240 euros) de los trabajos, por lo que el capex pendiente de ejecutar en esa fecha es del 95,59% (2.107.818 euros). El inmueble cuenta con la pertinente licencia de obras en el interior del edificio.

El inmueble se encuentra vacío actualmente mientras se ejecutan los trabajos de rehabilitación, cuya finalización se estima para el mes de marzo de 2021. Se ha firmado un contrato con el operador Urban Vida para que realice la explotación del edificio en alquiler por un periodo de 10 años, una vez finalicen las obras de rehabilitación. La renta mensual contractual pactada es de 46.200 euros, lo que equivale a 554.400 euros anuales.

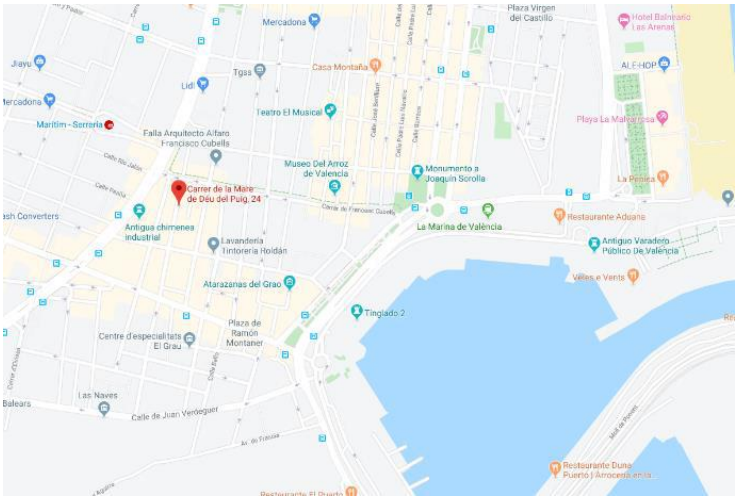
La propiedad se encuentra sujeta a garantía hipotecaria del préstamo concedido por Banco Santander por importe de 4.190.000 euros (ver el apartado 2.12.1. del presente Documento Informativo para más detalle).

Conforme a las normas urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Valencia, el inmueble se encuentra incluido en el nivel de protección 2 (protección básica estructural) y únicamente están permitidas las obras que sean congruentes con los valores de protección arquitectónica y siempre que se preserven elementos arquitectónicos.

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendió a 6.260.000 euros.

a-4. Virgen de Puig, 24

Ubicación



El edificio de uso residencial se encuentra ubicado en la calle Virgen de Puig nº 24, en el distrito de Poblats Maritim, en el este de la ciudad de Valencia.

Es el distrito marinero de la ciudad, cuenta con 5 barrios entre ellos El Grau, dónde se sitúa el inmueble. Este barrio es uno de los barrios que nació independiente como un pueblo donde vivían los pescadores, en los alrededores del puerto marítimo de Valencia y desde hace tiempo se ha integrado por completo en la ciudad. En 2007

se transformó El Grau por la celebración de la América Cup y la Fórmula 1, ahora después de 11/12 años se está apostando por el puerto como zona de ocio y restauración.

El distrito cuenta con un total de 56.923 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística INE (2018), en 2011 sumaba 58.430, hecho que muestra la pérdida de población de este distrito en los últimos años.

La calle Virgen del Puig 24 es una calle de una dirección, perpendicular a la calle Francesc Cubells y a la calle José Aguirre. Es accesible por carretera, a través de la V-30, autovía que conecta con la Avenida Ausias March, calle Antonio Ferrandis y su continuación Calle Menorca, y Calle Serrería a 100 metros de la propiedad.

La estación Joaquín Sorolla, que cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Valencia con destinos nacionales e internacionales, se sitúa a 5, 2km.La estación de Autobuses está a 6,4km.

Junto a la propiedad se encuentra la parada de tranvía Francesc Cubells, con las líneas 6 y 8. A su vez, varios autobuses discurren por la Calle Serrería como son el 99 y N9.

El aeropuerto de Valencia está a 17,2km, lo que supone un desplazamiento estimado de unos 25 minutos en coche.

El puerto de Valencia, situado a 650m es el quinto puerto con más tráfico en Europa, siendo también el más grande de España.

Descripción:

Fuente: Google Maps

El carácter del entorno es residencial. La ordenación de la zona se compone de un trazado de manzanas cerradas.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1945. Está situado sobre una parcela de 203m2 según Catastro. Se trata de un edifico residencial en régimen de división horizontal compuesto de planta baja más cuatro plantas y una planta bajo cubierta.

El activo tiene 10 unidades de alojamiento clasificadas como apartamentos turísticos. Los apartamentos turísticos tienen un tamaño medio de entre 70 m2 y 95 m2.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 1.066,68 m2 distribuidos de la siguiente manera: planta baja (203,97 m2), primera planta (175,01 m2), segunda, tercera y cuarta planta (173,77 m2 cada una) y planta bajocubierta (166,39 m2).

El inmueble se encuentra finalizado. Su estado de conservación es bajo, se aprecia que ha estado deshabitado durante más de diez años, siendo necesaria la rehabilitación del mismo con una inversión prevista en capex de 977.645 euros, lo que supone 916,25€/m². Han empezado los trabajos, habiéndose ejecutado un 4,72% a 31 de diciembre de 2019, lo que supone 46.132 euros, por lo que queda pendiente a dicha fecha un 95,28% (931.513 euros). El inmueble cuenta con la pertinente licencia de obras en el interior del edificio. La licencia de obras en el exterior del edificio está en proceso de obtención.

El inmueble se encuentra vacío actualmente mientras se ejecutan los trabajos de rehabilitación, cuya finalización se estima para el mes de noviembre de 2020. Se ha firmado un contrato con el operador Urban Vida para que realice la explotación del edificio en alquiler por un periodo de 10 años, una vez finalicen las obras de rehabilitación, la renta mensual contractual pactada es de 7.500 euros, lo que equivale a 90.000 euros anuales.

La propiedad (junto con la propiedad de Virgen 28, de Valencia) se encuentra sujeta a garantía hipotecaria del préstamo concedido por Banco Santander por importe de 2.200.000 euros (ver el apartado 2.12.1. del presente Documento Informativo para más detalle).

Conforme a las normas urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Valencia, el inmueble se encuentra incluido en el nivel de protección 3-PAR, y únicamente se permite la ejecución de las obras de conservación, reforma y modernización que resulten necesarias para el buen uso de los edificios y sin que conlleven la modificación de los elementos compositivos de la fachada y cubierta.

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 910.000 euros.

a-5. Virgen de Puig, 28

Ubicación:

El edificio de uso residencial se encuentra ubicado en la calle Virgen de Puig nº 28, en el distrito Poblats Maritim en el este de la ciudad de Valencia.

Es el distrito marinero de la ciudad, cuenta con 5 barrios entre ellos El Grau, dónde se sitúa el inmueble. Este barrio es uno de los barrios que nació independiente como un pueblo donde vivían los pescadores, en los alrededores del puerto marítimo de Valencia y desde hace tiempo se ha integrado por completo en la ciudad. En 2007 se transformó El Grau por la celebración de la América Cup y la Fórmula 1, ahora después de 12/11 años se está apostando por el puerto como zona de ocio y restauración.

El distrito cuenta con un total de 56.923 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística INE (2018), en 2011 sumaba 58.430, hecho que muestra la pérdida de población de este distrito en los últimos años.

La calle Virgen del Puig 28 es una calle de una dirección, perpendicular a la calle Francesc Cubells y a la calle José Aguirre.

Es accesible por carretera, a través de la V-30, autovía que conecta con la Avenida Ausias March, calle Antonio Ferrandis y su continuación calle Menorca, y calle Serrería a 100 metros de la propiedad.

La estación Joaquín Sorolla cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Valencia con destinos nacionales e internacionales, se sitúa a 5,2km. La estación de Autobuses está a 6,4km.

Junto a la propiedad se encuentra la parada de tranvía Francesc Cubells, con las líneas 6 y 8. A su vez, varios autobuses discurren por la Calle Serrería como son el 99 y N9.

El aeropuerto de Valencia está a 17,2km, lo que supone un desplazamiento estimado de unos 25 minutos en coche.

El puerto de Valencia, situado a 650m es el quinto puerto con más tráfico en Europa, siendo también el más grande de España.

Descripción:

Fuente: Google Maps

El inmueble se ubica en la calle Virgen del Puig 28 en el barrio de El Grau, en el distrito de Poblats Maritims. El acceso principal al edificio se realiza por la calle Virgen del Puig, 28.

El carácter del entorno es residencial. La ordenación de la zona se compone de un trazado de manzanas cerradas.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1945. Está situado sobre una parcela de 203m2 según Catastro. Se trata de un edifico residencial en régimen de división horizontal compuesto de planta baja más cuatro plantas y una planta bajo cubierta.

El activo tiene 10 unidades de alojamiento clasificadas como apartamentos turísticos. Los apartamentos turísticos tienen un tamaño medio de entre 70 m2 y 95 m2.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 1.066,68 m2 distribuidos de la siguiente manera: planta baja (203,97 m2), primera planta (175,01 m2), segunda, tercera y cuarta planta (173,77 m2 cada una) y planta bajocubierta (166,39 m2).

Está en vigor un contrato de arrendamiento de renta antigua sobre la vivienda sita en la planta 2º. El contrato es de duración indefinida. El Grupo está a fecha del presente Documento Informativo en negociaciones con el inquilino para proceder a la cancelación del contrato y que éste entregue a posesión, previo pago de una indemnización al inquilino.

El inmueble se encuentra finalizado. Su estado de conservación es bajo, se aprecia que se encuentra deshabitado más de diez años, siendo necesaria la rehabilitación del mismo con una inversión prevista en capex de 852.621 euros, lo que supone 799,08€/m². Han empezado los trabajos, habiéndose ejecutado a 31 de diciembre de 2019 un 5,03% (42.876 euros) por lo que el capex pendiente de ejecutar a dicha fecha es del 94,97% (809.745 euros). El inmueble cuenta con la pertinente licencia de obras en el interior del edificio. La licencia de obras en el exterior del edificio está en proceso de obtención.

El inmueble se encuentra vacío actualmente, a excepción de la vivienda sita en la planta 2º con contrato de renta antigua identificado anteriormente, mientras se ejecutan los trabajos de rehabilitación, cuya finalización se estima para el mes de diciembre de 2020. Se ha firmado un contrato con el operador Urban Vida para que realice la explotación del edificio en alquiler por un periodo de 10 años, una vez finalicen las obras de rehabilitación. La renta mensual contractual pactada es de 7.500 euros, lo que equivale a 90.000 euros anuales.

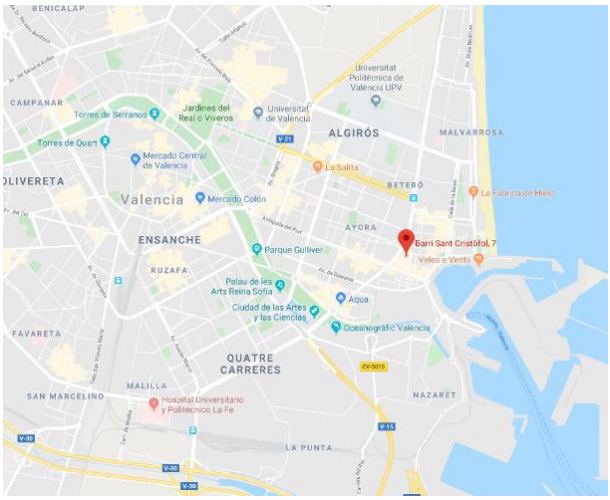
La propiedad (junto con la propiedad de Virgen 24) se encuentra sujeta a garantía hipotecaria del préstamo concedido por Banco Santander por importe de 2.200.000 euros (ver el apartado 2.12.1. del presente Documento Informativo para más detalle).

Conforme a las normas urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Valencia, el inmueble se encuentra incluido en el nivel de protección 3-PAR, y únicamente se permite la ejecución de las obras de conservación, reforma y modernización que resulten necesarias para el buen uso de los edificios y sin que conlleven la modificación de los elementos compositivos de la fachada y cubierta.

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 1.050.000 euros.

a-6. Barrio San Cristóbal, 7

Ubicación:



El edificio de uso residencial se encuentra ubicado en la calle Barrio San Cristóbal nº 7, en el distrito Poblats Maritim en el este de la ciudad de Valencia.

Es el distrito marinero de la ciudad, cuenta con 5 barrios entre ellos El Grau, dónde se sitúa el inmueble. Este barrio es uno de los barrios que nació independiente como un pueblo donde vivían los pescadores, en los alrededores del puerto marítimo de Valencia y desde hace tiempo se ha integrado por completo en la ciudad. En 2007 se transformó El Grau por la celebración de la América Cup y la Fórmula 1, ahora después de 12/11 años se está apostando por el puerto como zona de ocio y restauración.

El distrito cuenta con un total de 56.923 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística INE (2018), en 2011 sumaba 58.430, hecho que muestra la fuerte pérdida de población de este distrito en los últimos años.

La calle Barrio San Cristóbal es una pequeña calle peatonal perpendicular a la calle Francesc Cubells.

Es accesible por carretera, a través de la V-30, autovía que conecta con la Avenida Ausias March, calle Antonio Ferrandis y su continuación Calle Menorca, y Calle Serrería a 100 metros de la propiedad.

La estación Joaquín Sorolla, que cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Valencia con destinos nacionales e internacionales, se sitúa a 5,2km. La estación de Autobuses está a 6,4km.

Junto a la propiedad se encuentra la parada de tranvía Francesc Cubells, con las líneas 6 y 8. A su vez, varios autobuses discurren por la Calle Serrería como son el 99 y N9.

El aeropuerto de Valencia está a 17,2km, lo que supone un desplazamiento estimado de unos 25 minutos en coche.

El puerto de Valencia, situado a 650m es el quinto puerto con más tráfico en Europa, siendo también el más grande de España.

Descripción:

Fuente: Google Maps

El inmueble se ubica en la calle Barrio de San Cristóbal nº7 barrio de El Grau, en el distrito de Poblats Maritims. La calle no tiene salida y el acceso es restringido.

El acceso principal al edificio se realiza por la calle Barrio de San Cristóbal nº7, calle de acceso privado con acceso a su vez desde la calle Francisco Cubells y con acceso mediante pasaje desde la calle Arquitecto Alfaro.

El carácter del entorno es residencial. La ordenación de la zona se compone de un trazado de manzanas cerradas.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1945. Está situado sobre una parcela de 205m2 según Catastro y 205,19 m2 según proyecto de rehabilitación. Se trata de un edifico residencial en régimen de división horizontal compuesto de planta baja, destinada a dos viviendas, actualmente comunicadas físicamente, cuatro plantas altas, con dos viviendas por planta, y planta cubierta, donde se encuentra la antigua vivienda de portería.

El activo tiene 11 unidades de alojamiento clasificadas como apartamentos turísticos. Los apartamentos turísticos tienen un tamaño medio de entre 60 m2 y 95 m2.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 1.013,62 m2 distribuidos de la siguiente manera: planta baja (209,54 m2), primera planta (165,15 m2), segunda, tercera y cuarta planta (163,81 m2 cada una) y planta bajocubierta (147,5 m2).

Su estado de conservación es bajo, se aprecia que ha estado deshabitado durante más de diez años, siendo necesaria la rehabilitación del mismo con una inversión prevista en capex de 847.537 euros, lo que supone 835,83€/m². El avance de obra a 31 de diciembre de 2019 es de 2,79% (23.663 euros), por lo que el capex pendiente de ejecutar a esa fecha es 97,21% (823.874 euros). El inmueble cuenta con la pertinente licencia de obras en el interior del edificio. La licencia de obras en el exterior del edificio está en proceso de obtención.

El inmueble se encuentra vacío actualmente hasta que se ejecuten los trabajos de rehabilitación, cuya finalización se estima para el mes de enero de 2021. Una vez finalizadas las obras de rehabilitación del edificio se estima una renta anual contractual para los apartamentos turísticos de 96.734 euros, que equivale a unos 8.061 euros mensuales.

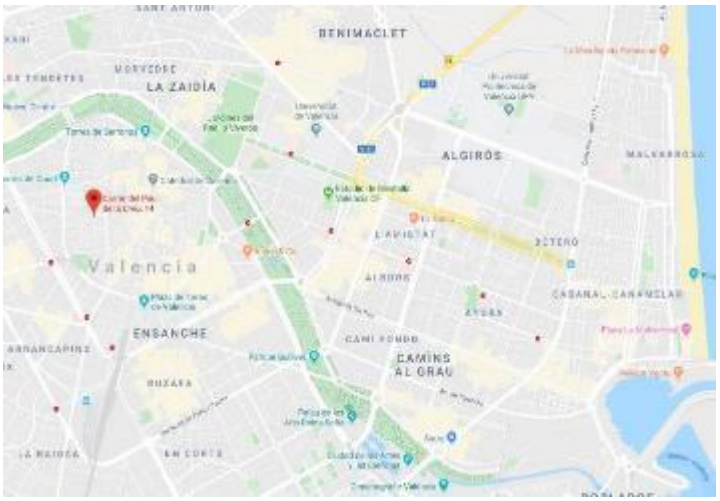
La propiedad se encuentra libre de cargas o gravámenes que puedan afectar al Valor de Mercado.

Conforme a las normas urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Valencia, el inmueble se encuentra incluido en el nivel de protección 3-PAR, y únicamente se permite la ejecución de las obras de conservación, reforma y modernización que resulten necesarias para el buen uso de los edificios y sin que conlleven la modificación de los elementos compositivos de la fachada y cubierta.

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 1.112.000 euros.

a-7. Pie de la Cruz, 14

Ubicación:



El edificio se encuentra ubicado en la calle Pie de la Cruz nº 14, en el distrito de Ciutat Vella.

Es el centro cultural, político y también histórico debido a la gran cantidad de sitios de interés que le dan vida como la Catedral de Valencia, las Torres de Serranos, el Mercado Central y las instituciones políticas más importantes. Cuenta con toda serie de servicios tales como supermercados, centros docentes y deportivos, religiosos y culturales. El distrito está delimitado por una muralla que data del siglo XIV y encierra 6 barrios entre ellos El Mercat, dónde se sitúa el inmueble. En su entorno más cercano se sitúa el Mercado Central.

El distrito cuenta con un total de 27.259 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística (INE) (2018), en 1981 sumaba 35.415, hecho que muestra la fuerte pérdida de población de este distrito en los últimos años. Sin embargo, gracias a la rehabilitación del distrito que se está llevando a cabo, a partir de 2003 dejó de perder población, y de hecho la ha aumentado ligeramente, al pasar de 22.782 habitantes en 2001 a 25.184 en 2005 y 25.368 en 2007.

El activo cuenta con muy buenas comunicaciones al estar incluido dentro de la trama urbana de la ciudad. La calle Pie de la Cruz es una calle de una dirección. Es accesible por carretera, a través de la Gran Vía de Fernando el Católico, situada a 600 metros y que conecta con la autovía CV-35.

La estación de tren Joaquín Sorolla se encuentra a 2,2 kilómetros de la propiedad. La estación cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Valencia con destinos nacionales e internacionales.

La parada de metro más cercana es Ángel Guimera a 650m con las líneas 1, 2, 3, 5 y 9. A su vez, varios autobuses discurren por la Plaza Ciudad de Brujas como 7, 27 y 73.

El aeropuerto de Valencia está a 10km, lo que supone un desplazamiento estimado de unos 22 minutos en coche.

El puerto de Valencia, situado a 12,5km es el quinto puerto con más tráfico en Europa, siendo también el más grande de España.

Descripción del activo:

Fuente: Google Maps

El inmueble se ubica en el distrito de Ciutat Vella, en una manzana en forma triangular, limitada al norte por la Plaza Don Juan de Villarrasa, al suroeste por calle Pie de la Cruz y al este por calle de les Reixes. El acceso al edificio se realiza por la calle Pie de la Cruz, que cruza en su parte sur con la Avenida del Oeste.

El carácter del entorno es residencial. El entorno se compone por calles fragmentadas, características del casco antiguo de la ciudad.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1910. Situado sobre una parcela de 241 m², se trata de un edificio residencial de planta baja más 4 plantas altas, estando el ático en la planta bajocubierta.

El activo tiene 12 unidades de alojamiento clasificadas como apartamentos turísticos y 2 locales. Los apartamentos turísticos tienen un tamaño medio de entre 50 m2 y 120 m2 mientras que los dos locales tienen una superficie de 46 m2 y 133 m2 respectivamente. El Grupo se plantea cambiar su uso futuro como inmueble residencial en vez de turístico.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 1.421,09 m2, distribuidos de la siguiente manera: planta baja (256,09 m2), primera planta (226,2 m2),

segunda, tercera y cuarta planta (247,86 m2 cada una) y planta bajocubierta (195,22 m2).

El inmueble se encuentra finalizado. Se trata de un edificio con más de 100 años. Su estado de conservación es bajo, siendo necesaria la rehabilitación del mismo con una inversión prevista en capex de 873.797 euros, lo que supone 614,91€/m². El avance de obra a 31 de diciembre de 2019 era del 9,64% (84.257 euros), por lo que el capex pendiente de ejecutar a dicha fecha era del 90,36% (789.540 euros). El inmueble cuenta con la pertinente licencia de obras en el interior del edificio. La licencia de obras en el exterior del edificio está en proceso de obtención.

El inmueble se encuentra vacío actualmente hasta que se ejecuten los trabajos de rehabilitación, cuya finalización se estima para el mes de enero de 2021. Una vez finalizadas las obras de rehabilitación del edificio se estima una renta anual contractual para los apartamentos turísticos de 130.073 euros, que equivale a unos 10.839 euros mensuales, una renta anual contractual para el local 1 de 7.200 euros, que equivale a unos 600 euros mensuales y una renta anual contractual para el local 2 de 16.500 euros, que equivale a unos 1.375 euros mensuales.

La propiedad se encuentra libre de cargas o gravámenes que puedan afectar al Valor de mercado.

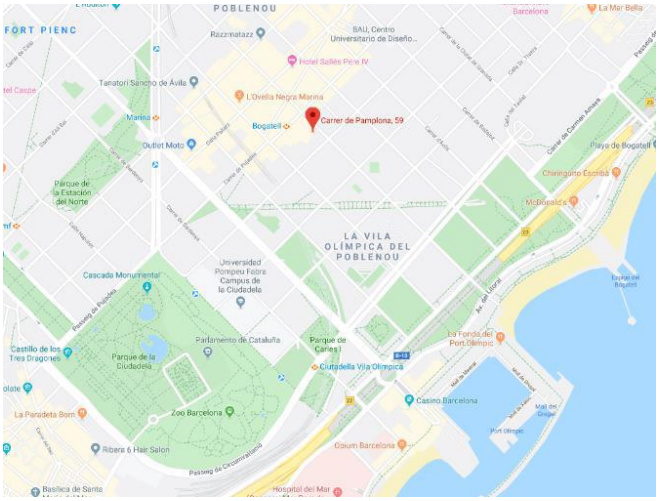
Conforme a las normas urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Valencia, el inmueble se encuentra incluido en el nivel de protección 2 (protección básica estructural) y únicamente están permitidas las obras que sean congruentes con los valores de protección arquitectónica y siempre que se preserven elementos arquitectónicos.

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 1.975.000 euros.

B. ALQUILER RESIDENCIAL

b-1. Pamplona, 59 (Barcelona)

Ubicación



Reit Pamplona es titular del pleno dominio de seis fincas urbanas (las **"Fincas Pamplona"**) del inmueble situado en Barcelona en la calle Pamplona 59. El inmueble está dividido horizontalmente habiéndose constituido comunidad de propietarios. En concreto, las Fincas Pamplona se corresponden con las siguientes viviendas: 1º P-1, 1º P-3, 2º P-4, 3º P-1, 3º P-4 y 4º P-1, siendo Reit Pamplona titular de una cuota de copropiedad total del 21,61%.

Las Fincas Pamplona han obtenido la cédula de habitabilidad.

El inmueble es un edificio residencial ubicado en el distrito de San Martín, en la parte noroeste de la ciudad de Barcelona. Concretamente en el sector 22@, en el barrio de Poblenou. Se trata de un sector que está experimentando una importante transformación, motivada por la aprobación de la Subzona de actividades conocida como 22@. Esto ha conducido a una sustitución progresiva de antiguas actividades (preferentemente industriales, que definían el carácter de la zona previa a la aprobación del 22@) por las nuevas actividades que proponía el mismo plan, y todo ello en una zona limítrofe con la consolidada Villa Olímpica, construida para los Juegos Olímpicos de Barcelona '92, que a su vez fue un gran punto de inflexión y desarrollo para la ciudad.

El carácter del entorno es heterogéneo, con edificios de carácter residencial, industrial y de oficinas. La ordenación de la zona se compone de un trazado de manzanas cerradas.

El distrito cuenta con un total de 237.112 habitantes, siendo el 17,4% de origen extranjero según publicación del Ayuntamiento de Barcelona. Cuenta con toda serie de servicios tales como supermercados, centros docentes y deportivos, religiosos y culturales. El centro de la ciudad de Barcelona se encuentra a 2,4km de la propiedad.

El activo cuenta con muy buenas comunicaciones al estar incluido dentro de la trama urbana de la ciudad. Es accesible por carretera, a través de la C-33, autopista que conecta con la Avenida del Mediterráneo y se sitúa a 1,5km de distancia.
La estación Nord de autobuses se encuentra a 5km. La estación de tren de Barcelona Sants a (7,2km) es la principal estación de ferrocarril de Barcelona y segunda de España. La estación cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Barcelona con destinos nacionales e internacionales.

Además, a 1,8km está la estación de Sant Andreu Arenal, donde confluyen las líneas R3, R4 y R7. La parada de metro más cercana es Maragall a 190m con las líneas 4 y 5. A su vez, varios autobuses discurren por la Ronda del Guinardó como 117, D40 y H6.

El aeropuerto de Barcelona-El Prat está a 18,9km, lo que supone un desplazamiento estimado de unos 30 minutos en coche.

El puerto de Barcelona, situado a 11,9km cuenta con 7 terminales internacionales de pasajeros dedicadas a cruceros y 2 estaciones marítimas para las líneas de ferry. Además de puerto comercial, el puerto energético y el puerto logístico

Descripción:

Fuente: Google Maps

El inmueble se ubica en una de las zonas más efervescentes de la ciudad y con más evolución en los últimos años: el 22@. La manzana en la que se encuentra el

edificio está limitada por las calles Pujades al norte, Pamplona al este, Llull por el sur y Zamora por el Oeste.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1942.

Situado sobre una parcela de 497 m², se trata de un edificio residencial de planta baja más 5 plantas y una planta ático retranqueada respecto a la línea de fachada.

El activo tiene 6 viviendas residenciales para alquiler de temporada. Las viviendas tienen un tamaño medio de entre 60 m2 y 75 m2. El edificio, cuenta con una superficie construida total de 403 m2 distribuidos de la siguiente manera: planta baja (256,09 m2), primera planta (137 m2), segunda planta (64 m2), tercera planta (68 m2) y cuarta planta (134 m2 cada una).

Su estado de conservación interior es bueno, ya que las viviendas se encuentran reformadas, y no se aprecian deficiencias estructurales, ni graves problemas en los acabados o elementos fundamentales de la construcción, más allá de la depreciación física de un edificio de su antigüedad, por lo que no se prevé realizar inversiones en capex en el mismo.

El inmueble se encuentra actualmente con todas las viviendas ocupadas percibiendo una renta anual contractual para los apartamentos turísticos de 108.300 euros, que equivale a unos 9.025 euros mensuales.

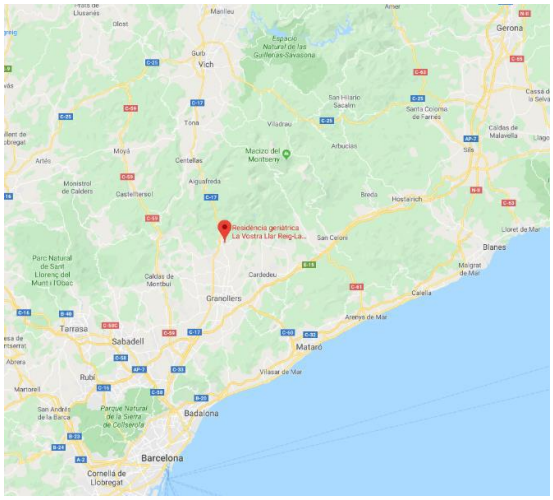
La propiedad se encuentra sujeta a garantía hipotecaria del préstamo concedido por Bankinter por importe de 800.000 euros (ver el apartado 2.12.1. del presente Documento para más detalle).

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 1.700.000 euros.

C. RESIDENCIAS GERIÁTRICAS

c-1. Ronda Carril, 78

Ubicación



El edificio es una residencia geriátrica situada en Ronda Carril 78, en La Garriga, Gerona. La Garriga es un municipio de la comarca del Vallés Oriental, a 45 km de la ciudad de Barcelona.

Su término municipal es de 18,8 km² atravesado de norte a sur por el río Congost. Con una población de 16.227 habitantes en 2018, ha experimentado un fuerte crecimiento debido al movimiento demográfico hacia la periferia de Barcelona y una fuerte tasa de inmigración.

De origen tradicionalmente agrícola, La Garriga es un municipio dedicado mayoritariamente a la industria, el comercio y el sector de servicios (debido a su restauración y el termalismo).

La actividad industrial se concentra en la zona sur del municipio, con los polígonos de Can Met Sidru, Congost, Can Isla y Can Terrés, de reciente construcción. También encontramos una concentración industrial en Can Noguera, al otro lado del río. En general, conviven empresas de dimensión media-grande con empresas de dimensión pequeña y microempresas tanto de tecnología, como metalúrgicas o comercializadoras.

El municipio es rodeado por el oeste por la autovía C-17, que comunica Barcelona con Vic. Asimismo, atraviesa el municipio por el oeste la línea ferroviaria que va de Barcelona a Puigcerdà y La Tour de Carol.

La Garriga está situado al norte de Barcelona, tiene buena comunicación con esta ya que el pueblo está situado junto a la carretera C-17 que une Vic con Barcelona. Respecto a transporte público, La Garriga dispone de líneas de autobús que enlazan directamente con Barcelona (1h y 20 min.).

La estación de tren se encuentra a escasos 450m de la propiedad, cuenta con la línea R3 que conecta Vic con Barcelona.

A su vez, los aeropuertos internacionales más próximos a La Garriga son el de Girona-Costa Brava y el de Barcelona. El primero está situado a 73km y el segundo a 55,7km.

Descripción

El inmueble se ubica con frente a la calle Ronda Carril nº 78 esquina calle Mina.

Fuente: Google Maps

El carácter del entorno es residencial. La ordenación de la zona se compone de un trazado de edificios principalmente unifamiliares aislados.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1937.

Según registro de la propiedad consta como edificación destinada a Residencia Sanitaria con frente a calle Ronda Carril nº 78 y calle de la Mina con la que hace esquina, el acceso se realiza por calle Ronda Carril nº 78. Consta de sótano, planta baja, planta primera y planta asegunda o bajo cubierta.

La parcela tiene 940,00 m² y pendiente descendiente este-oeste. La planta sótano consta de varias habitaciones, gimnasio, peluquería, farmacia, zona de despensa, lavandería, cuarto técnico y zona de plancha. Debido a la pendiente del terreno el sótano tiene ventilación parcial de la planta.

La planta baja dispone de varias habitaciones, dos grandes salas de uso de los usuarios del centro, despacho, baño adaptado y cocina. A nivel de la planta baja dispone de rampas para acceder al exterior del jardín. En planta primera dispone de habitaciones dobles y una triple, así como baño adaptado. En planta bajo cubierta hay habilitadas varias habitaciones como zona de almacén y zona técnica donde se ubica un depósito de agua de 1.000 litros.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 924 m2 distribuidos de la siguiente manera: sótano (279 m2) planta baja (247 m2), primera planta (236 m2), y planta cubierta (162 m2).

El inmueble dispone de un estado de conservación acorde con antigüedad del mismo considerando el mantenimiento continuado requerido para este tipo de instalaciones, por lo que no se prevé realizar inversiones en capex en el mismo.

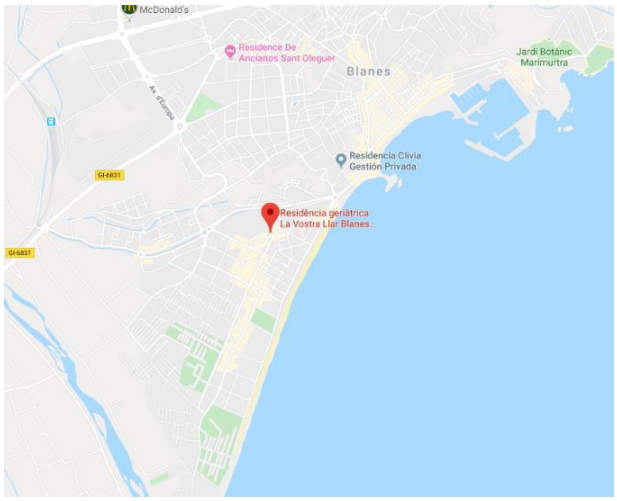
El inmueble está alquilado a Residencia Garriga S.L., sociedad perteneciente al grupo La Vostra Llar que también opera las residencias geriátricas de Varsovia, 16-18 y Josep Tarradellas, 44. Se arrienda bajo un contrato de alquiler de fecha 18/11/2019 por un periodo de 25 años y renta mensual contractual para la residencia de 5.916 euros, que equivale a 70.992 euros anuales.

La propiedad se encuentra sujeta a garantía hipotecaria del préstamo concedido por el Banco Sabadell por importe de 1.740.000 euros conjuntamente con los inmuebles de las residencias geriátricas de Josep Tarradellas, 44 y Varsovia 16-18 (ver el apartado 2.12.1. del presente Documento Informativo para más detalle).

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 1.420.000 euros.

c-2. Josep Tarradellas, 44

Ubicación



El edificio es una residencia geriátrica situada en Josep Tarradellas, 44, en Blanes, Gerona. Blanes es un municipio de la comarca de La Selva en la provincia de Gerona, en la costa gerundense. Este municipio es limítrofe con la provincia de Barcelona.

Su término municipal es de 17,89 km². Blanes es conocida población turística dentro de la geografía catalana y española, donde sus calas y playas rodeadas de montañas hacen de este sitio un lugar muy turístico.

Con una población de 38.790 habitantes en 2018, ha ido descendiendo de manera constante su población a pesar de la crisis de la pasada década.

Blanes está situada a la izquierda de la plana aluvial que ha dejado la boca de la Tordera, entre las vertientes de la Serra Llarga y la de Montells. El término está atravesado por la riera de Blanes o de Valdoric, que desemboca cerca de sa Palomera, una gran roca que entra al mar y que separa la badía de Blanes, al norte, y la playa de S'Abanell, al sur. Al lado del puerto también hay una pequeña cala que llamada la punta de Santa Anna.

Blanes situado en la costa este, tiene buena comunicación con Gerona y Barcelona. Las comunicaciones por carretera son buenas, ya que la única carretera que da acceso al municipio es la secundaria GI-641, la cual comunica con Torroella de Montgrí y la C-31. La capital de provincia, Gerona, se encuentra a 43km, un trayecto de unos 45 minutos en coche por la A-2 o por la AP-7.

La comunicación por Carretera con Barcelona es a través de la C-32 (71,7km). En transporte público a través del Cercanías-Renfe de la Línea R1. La estación de Blanes está situada a 2 km.

La estación de autobuses de Blanes se encuentra a escasos metros de la propiedad. La línea 601 conecta Gerona con Blanes, con salidas regulares diarias.

Los aeropuertos internacionales más próximos a Blanes son el de Girona-Costa Brava y el de Barcelona. El primero está situado a 31km y el segundo a 88km.

Descripción

El inmueble se ubica con frente a la calle Josep Tarradellas y a la calle Antoni Gaudí. El acceso principal se realiza por la calle Josep Tarradellas nº 44 y el acceso secundario por la calle Antoni Gaudí nº 39.

Fuente: Google Maps

El carácter del entorno es residencial. La ordenación de la zona se compone de un trazado de edificios principalmente plurifamiliares entre medianeras.

El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1932.

Según registro de la propiedad consta como edificación destinada a Hostal con frente a calle Circunvalación nº 44 hoy calle Josep Tarradellas. Consta de un pequeño sótano, planta baja, tres plantas piso y una planta altillo. Según registro de la propiedad consta como hostal, actualmente residencia para la 3ª edad.

La residencia consta con 12 habitaciones dobles, 9 habitaciones triples ,1 habitación cuádruple y un total de 55 camas.

Situado sobre una parcela de 275,60 m2, en planta sótano consta de despensa y almacén, la planta baja consta de varios salas, cocina, baño y recepción, la planta primera, segunda y tercera dispone de diferentes tipologías de habitaciones, así como de peluquería en planta segunda y enfermería en planta tercera.

En planta cubierta dispone de terraza para el uso de los usuarios del centro, así como lavandería y gimnasio.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 1220,74 m2 distribuidos de la siguiente manera: sótano (35,60 m2) planta baja (271,28 m2), primera, segunda, tercera planta (274,58 m2) y planta cubierta (90,12 m2).

El inmueble estudio dispone de un estado de conservación acorde con antigüedad del mismo considerando el mantenimiento continuado requerido para este tipo de instalaciones, por lo que no se prevé realizar inversiones en capex en el mismo.

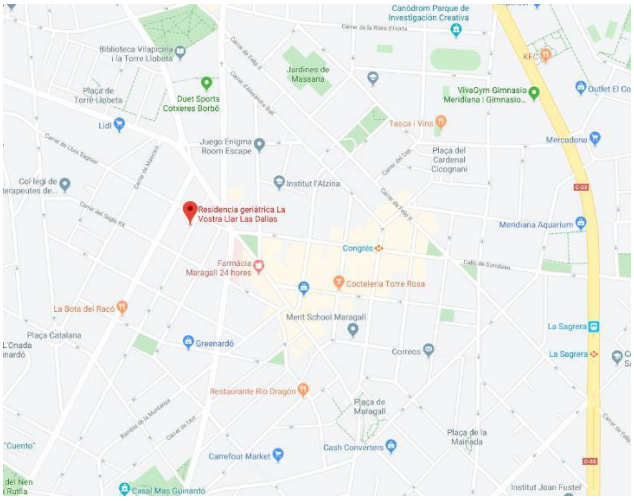
El inmueble está alquilado a Residencia Blanes S.L., sociedad perteneciente al grupo La Vostra Llar que también opera las residencias geriátricas de Varsovia, 16-18 y La Garriga, 78. Se arrienda bajo un contrato de alquiler de fecha 18/11/2019 por un periodo de 25 años y una renta mensual contractual para la residencia de 7.601,05 euros, que equivale a 91.212,6 euros anuales.

La propiedad se encuentra sujeta a garantía hipotecaria del préstamo concedido por el Banco Sabadell por importe de 1.740.000 euros conjuntamente con los inmuebles de las residencias geriátricas de La Garriga, 78 y Varsovia 16-18 (ver el apartado 2.12.1. del presente Documento Informativo para más detalle).

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 1.750.000 euros.

c-3. Varsovia 16,18

Ubicación



El edificio es una residencia ubicada en el distrito Horta-Guinardó, en la parte norte de la ciudad de Barcelona. El barrio de El Guinardó, dónde se sitúa el inmueble, no es característico turístico, sino principalmente residencial. El entorno está consolidado con edificios residenciales de 5 alturas que han ido sustituyendo a edificios de 2 alturas de principios del mediados del siglo XX, aunque todavía pueden encontrarse en el barrio.

El distrito cuenta con un total de 170.249 habitantes, siendo el 13,4% de origen extranjero según publicación del Ayuntamiento de Barcelona. Cuenta con toda serie

de servicios tales como supermercados, centros docentes y deportivos, religiosos y culturales. El centro de la ciudad de Barcelona se encuentra a 6,6km de la propiedad.

El activo cuenta con muy buenas comunicaciones al estar incluido dentro de la trama urbana de la ciudad. Es accesible por carretera, a través de la C-33, autopista que conecta con la Avenida del Mediterráneo y se sitúa a 1,5km de distancia.

La estación Nord de autobuses se encuentra a 5km. La estación de tren de Barcelona Sants a (7,2km) es la principal estación de ferrocarril de Barcelona y segunda de España. La estación cuenta con trayectos de larga y media distancia, conectando Barcelona con destinos nacionales e internacionales. Además, a 1,8km está la estación de Sant Andreu Arenal, donde confluyen las líneas R3, R4 y R7. La parada de metro más cercana es Maragall a 190m con las líneas 4 y 5. A su vez, varios autobuses discurren por la Ronda del Guinardó como 117, D40 y H6.

El aeropuerto de Barcelona-El Prat está a 18,9km en torno a unos 30 minutos en coche de la propiedad.
El puerto de Barcelona, situado a 11,9km cuenta con 7 terminales internacionales de pasajeros dedicadas a cruceros y 2 estaciones marítimas para las líneas de ferry. Además de puerto comercial, el puerto energético y el puerto logístico.

Descripción

El inmueble se ubica con frente a la calle Varsovia nº 16-18. El acceso principal se realiza por la calle Varsovia nº 16.

Fuente: Google Maps

El carácter del entorno es residencial. La ordenación de la zona se compone de un trazado de edificios principalmente plurifamiliares entre medianeras.
El inmueble fue construido, según catastro, en el año 1962, según visita efectuada e información verbal facilitada por persona de contacto la edificación actual consta

de 2000-2001 aproximadamente. La edificación de Calle Varsovia nº 18 se anexionó aproximadamente en el 2007.

Según registro de la propiedad, la finca registral 2130, corresponde a Varsovia 18 y consta como "EDIFICIO" sin especificar uso. Está formado por planta baja, planta altillo, planta primera y planta segunda, sobre una parcela de 248,40 m².

Según registro de la propiedad la finca registral 16033, corresponde a Varsovia 16 y consta como "CASA". Formada por planta baja, una planta y un patio posterior. La superficie de la parcela es de 86m².

Las fincas nº 16-18 mantienen una consonancia entre ambas a pesar de la construcción en diferentes periodos de tiempo.

La planta sótano del nº 18 consta de gimnasio, dos aseos, cuarto técnico y enfermería. El nº 16 no dispone de planta sótano.

La planta baja consta de sala, dos aseos, dos dormitorios y baño compartido, y escalera de acceso a la planta sótano del nº 18. La planta baja del nº 16 consta de sala estar, comedor, cocina, recepción, peluquería, almacén y escaleras de acceso a las plantas pisos.

Planta primera dispone de 8 dormitorios dobles, 5 baños y despacho en el nº 16. El nº 18 dispone de 2 dormitorios y 1 baño compartido.

Planta segunda consta de 6 dormitorios con sus respectivos baños, un lavabo geriátrico y lavandería en el nº 16. El nº 18 consta de 2 dormitorios y baño compartido.

La fachada posterior consta de una terraza cubierta.

La planta cubierta dispone de terraza para el uso de los usuarios del centro, así como una zona cubierta con 3 dormitorios y baño compartido.

El edificio, cuenta con una superficie construida total de 943 m2 correspondiendo 645 m2 al edificio de Varsovia 16 y 298 m2 al edificio de Varsovia 18.

La superficie construida en el edificio de Varsovia 16 está distribuida de la siguiente manera: planta baja (248 m2), primera planta (102 m2), segunda, planta (193 m2) y tercera planta (102 m2).

La superficie construida en el edificio de Varsovia 18 está distribuida de la siguiente manera: sótano (86 m2), planta baja (86 m2), primera y segunda planta (63 m2 cada planta).

El inmueble dispone de un estado de conservación acorde con antigüedad del mismo considerando el mantenimiento continuado requerido para este tipo de instalaciones, por lo que no se prevé realizar inversiones en capex en el mismo.

El inmueble está alquilado a Residencia Varsovia S.L., sociedad perteneciente al grupo La Vostra Llar que también opera las residencias geriátricas de Josep Tarradellas, 44 y La Garriga, 78. Se encuentra arrendado bajo un contrato de alquiler de fecha 18/11/2019 por un periodo de 25 años y una renta mensual contractual para la residencia de 6.795 euros, que equivale a 81.450 euros anuales.

La propiedad se encuentra sujeta a garantía hipotecaria del préstamo concedido por el Banco Sabadell por importe de 1.740.000 euros conjuntamente con los inmuebles de las residencias geriátricas de La Garriga, 78 y Josep Tarradellas, 44 (ver el apartado 2.12.1. del presente Documento Informativo para más detalle).

Según Gesvalt la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2019 ascendió a 1.700.000 euros.

D. Inversión comprometida a fecha del presente Documento Informativo

VIV BUILDINGS 3, SLU suscribió el 3 de diciembre de 2019 un contrato privado de promesa de compraventa con arras penitenciales (el "**Contrato de Arras**") para la adquisición de un lote de 15 apartamentos con plaza de aparcamiento y trastero en Empuria Brava, localidad costera de la provincia de Gerona, por un importe total de 1.970.000 euros.

El Contrato de Arras fue novado el 14 de febrero de 2020 y posteriormente el 19 de marzo de 2020 comprometiéndose las Partes a formalizar la escritura de compraventa en el plazo máximo de 2 meses tras la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

En virtud de este Contrato de Arras, VIV Buildings 3 entregó a la parte vendedora la cantidad de 197.000 euros en concepto de arras penitenciales.

Política de amortización:

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son 50.

Pólizas de seguros:

La Sociedad tiene contratadas las siguientes pólizas de seguro:

- Seguro de responsabilidad civil general con la aseguradora Markel Insurance SE cuyas coberturas son responsabilidad civil de explotación de propietarios de inmuebles, responsabilidad civil patronal, gastos de defensa, fianzas y liberación de cargas cuyo asegurado es NEXT POINT Capital SOCIMI, S.A. junto con sus Filiales y los inmuebles de éstas: REIT PIE DE LA CRUZE, SLU, LEPANTO ALBERIQUE, SL, REIT VIRGEN, SLU y REIT RIBERA, SLU. pudiéndose incorporar a la póliza nuevas Filiales y sus inmuebles.

  A fecha del presente Documento informativo las Filiales no incluidas expresamente en este párrafo no se encuentran cubiertas por esta póliza de seguro.

Sociedad	Inmueble	Localidad	RC Explotación	RC Patronal
NEXT POINT Capital SOCIMI, SA	Sociedad Matriz	Barcelona	1.500.000 €	1.500.000 €
Reit Pie de la Cruze, SLU	Pie de la Cruz, 14	Valencia	1.500.000 €	1.500.000 €
Lepanto Alberique, SLU	Lepanto, 28	Valencia	1.500.000 €	1.500.000 €
Lepanto Alberique, SLU	Alberique, 10	Valencia	1.500.000 €	1.500.000 €
Reit Ribera	Ribera, 3	Valencia	1.500.000 €	1.500.000 €
Reit Virgen, SLU	Virgen 24	Valencia	1.500.000 €	1.500.000 €
Reit Virgen, SLU	Virgen 28	Valencia	1.500.000 €	1.500.000 €
Reit Virgen, SLU	San Cristóbal, 7	Valencia	1.500.000 €	1.500.000 €

- Seguro de responsabilidad civil de Administradores y Directivos con la aseguradora Chubb European Group SE, Sucursal en España, cuyas coberturas son pérdidas recibidas por primera vez derivadas de una reclamación, gastos de representación jurídica relacionados con una investigación y pérdidas por reclamación recibida por primera vez por un acto incorrecto laboral. El asegurado es NEXT POINT y todas sus Filiales por un límite máximo de 1.000.000 Euros.

- Seguro de daños materiales de la aseguradora Axa Seguros Generales, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros en las siguientes sociedades del Grupo.

Sociedad	Inmueble	Localidad	Capitales asegurados
Reit Pie de la Cruze, SLU	Pie de la Cruz, 14	Valencia	1.500.000 €
Lepanto Alberique, SLU	Lepanto, 28	Valencia	1.000.000 €
Lepanto Alberique, SLU	Alberique, 10	Valencia	800.000 €
Reit Ribera	Ribera, 3	Valencia	3.300.000 €
Reit Virgen, SLU	Virgen 24	Valencia	1.100.000 €
Reit Virgen, SLU	Virgen 28	Valencia	1.100.000 €
Reit Virgen, SLU	San Cristobal, 7	Valencia	1.800.000 €

Los inmuebles que están en arrendamiento pasan a tener una cobertura específica de forma individual:

- Seguros de hogar de las 6 viviendas en arrendamiento de la sociedad REIT Pamplona, SLU con la aseguradora Plus Ultra Seguros.

Sociedad	Inmueble	Localidad	Continente	Contenido
Reit Pamplona, SLU	Piso 1-1	Barcelona	80.000 €	6.000 €
Reit Pamplona, SLU	Piso 1-3	Barcelona	80.000 €	6.000 €
Reit Pamplona, SLU	Piso 2-4	Barcelona	80.000 €	6.000 €
Reit Pamplona, SLU	Piso 3-1	Barcelona	80.000 €	6.000 €
Reit Pamplona, SLU	Piso 3-4	Barcelona	80.000 €	6.000 €
Reit Pamplona, SLU	Piso 4-1	Barcelona	80.000 €	6.000 €

- Seguros multirriesgo industrial suscrito por la empresa participada Viv Buildings, 1 con la aseguradora FIATC para los inmuebles arrendados a 3 residencias geriátricas.

Sociedad	Inmueble	Localidad	Continente	Contenido (*)
VIV Buidings 1, SLU	C/ Josep Tarradellas, 44	Blanes	1.191.000 €	50.000 €
VIV Buidings 1, SLU	Ronda Carril, 78	La Garriga	1.002.000 €	50.000 €
VIV Buidings 1, SLU	C/ Varsovia 16-18	Barcelona	1.312.000 €	50.000 €

(*) Las empresas que operan las residencias geriátricas tienen adicionalmente sus propias coberturas para la actividad

Gestión del Grupo:

A fecha de presentación de este Documento Informativo la gestión de los activos del Grupo la realiza principalmente la propia Sociedad, a través del equipo directivo y empleados propios. En este sentido el Grupo cuenta con un equipo de 5 personas, compuesto por una Directora General, un Director Financiero, un Project manager, una contable y una administrativa.

Asimismo, la gestión del Grupo está parcialmente externalizada a través de la contratación a Value B and J RE, S.L, (en adelante "**Value**" o "Advisory") como asesor, de los servicios de búsqueda y análisis de potenciales inversiones.

Value es una compañía española con domicilio social en Via Laietana, 57 3-2, 08003 (Barcelona), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona hoja B-524983, sección 46595, página 120 y con número de identificación fiscal B-67283556.

Su objeto social es la actividad inmobiliaria: la gestión y administración de la propiedad inmobiliaria, promoción, construcción, compraventa y alquiler de todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo pisos, casas, locales, naves, terrenos, etc

D. Ofer Lior y D. Liron Sason son titulares cada uno del 50% de las participaciones que representan el capital social de Value, de forma indirecta a través de la sociedad Ruril 5000, S.L. Tanto Ofer Lior como Liron Sason son a su vez accionistas y consejeros de la Sociedad.

A. <u>Contratos de prestación de servicios corporativos y de gestión de activos con las Filiales</u>

La Sociedad suscribió durante el 2019 contratos de gestión "Corporate Management Agreement" con cuatro de las Filiales propietarias de los Inmuebles

(esto es, Lepanto Alberique, Reit Ribera, Reit Virgen y VIV Buildings 1, en adelante, las "Filiales Propietarias de los Inmuebles"), para la prestación por parte de la Sociedad de servicios de asesoramiento en la inversión en activos inmobiliarios, identificando y presentando posibles oportunidades de inversión y desinversión que surjan en el mercado, servicios de "property asset management" para el desarrollo y mejora de los Inmuebles, y servicios financieros.
Por la prestación de estos servicios la Sociedad percibió de cada Filial en el momento de la firma de los contratos una cantidad fija por anticipado correspondiente al coste estimado total (sin impuestos) de los servicios a prestar a cada una de las Filiales durante toda la duración del contrato. Estos honorarios se calculan en base al plan de negocio aprobado para cada activo de forma que quedan ya establecidos con independencia que de la cuantía final de la inversión acometida sin que se contemplen ajuste alguno ni al alza ni a la baja. El plazo de duración de estos contratos es de cinco años a contar desde la fecha de suscripción de cada contrato, prorrogables durante uno o dos años a voluntad de las partes.

Los importes de estos contratos (551.005 euros) fueron íntegramente satisfechos a la Sociedad durante el ejercicio 2019, aunque generarán ingresos para la matriz y gastos para estas filiales en los próximos ejercicios, al estar los ingresos y gastos correspondientes a estos contratos periodificados.

Asimismo, la Sociedad tiene previsto subscribir nuevos contratos de "Corporate Management" con el resto de Filiales según éstas vayan realizando inversiones para la adquisición de activos inmobiliarios, por una duración de 5 años a contar desde la fecha de suscripción de cada contrato, en virtud de los cuales la Sociedad les prestará:

(i) Servicios de consultoría en relación a oportunidades de inversión/desinversión:

   a. Formar parte de la negociación de nuevas oportunidades de inversión/desinversión

   b. Ejecución de procesos de due dillegence

   c. Adoptar las medidas necesarias para cerrar operaciones de adquisición/venta en relación con las oportunidades de inversión/desinversión identificadas

(ii) Servicios de *property asset management* en relación a los trabajos de desarrollo y mejora en los activos inmobiliarios:

   a. Evaluación y seguimiento de la situación de los activos de cada sociedad del Grupo

b. Asesoramiento en los trabajos de rehabilitación y mejora de los inmuebles, incluyendo la realización de los trabajos, gestión de las licencias, acuerdos con arquitectos, diseño de interiores etc.

c. Asesoramiento en las políticas de seguros requeridas para los activos inmobiliarios

(iii) Servicios financieros,

(iv) Servicios de tesorería

(v) Servicios legales y de asesoramiento en la incorporación al MAB

(vi) Servicios contables

(vii) Servicios administrativos

(viii) Servicios de *property management*:

a. Firma de contratos de alquiler
b. Facturación y cobro de rentas

c. Establecimiento de gastos recurrentes

d. Finalización de contrato en caso de incumplimiento por parte del arrendatario

e. Ejecución y seguimiento de procedimientos de desalojo y cobro de deudas

f. Selección de proveedores de servicio necesarios para el Grupo

g. Selección de brokers de seguros para los activos del Grupo

La remuneración de NEXT POINT por la prestación de los anteriores servicios en los respectivos nuevos contratos de servicios corporativos y de gestión de activos con las Filiales consiste en una única comisión del 7% (sin impuestos) sobre la inversión total estimada en cada proyecto en el momento de la compra. Esta remuneración será abonada por cada Filial con la que se suscriba el contrato de una sola vez tras la firma del contrato y se corresponde con el siguiente desglose:

- Un 2% se corresponde con los servicios de asesoría legal y financiera en relación a la adquisición y/o proceso de construcción de los activos; y,

- Un 5% se corresponde con los servicios de apoyo a prestar durante el periodo de 5 años siguiente a la adquisición o construcción de los activos.

Ejemplo práctico:

NEXT POINT y su Filial A firman un contrato de corporate management en relación a la adquisición de un inmueble por parte de la Filial A, con las condiciones anteriormente descritas.

El business plan estima un coste incurrido total de 1.000.000 de euros, correspondientes al precio de compra del inmueble y otros costes asociados a esta operación.

NEXT POINT percibirá una remuneración consistente en una comisión del 7% (sin impuestos) sobre el coste total incurrido estimado en la prestación de estos servicios (1.000.000 de euros)

Remuneración de NEXT POINT: 7% x 1.000.000 euros = 70.000 euros

Esta comisión del 7% estará desglosada de la siguiente manera:

- Un 2% por los servicios de asesoría legal y financiera en relación a la adquisición y/o proceso de construcción de los activos; y,

  2% x 1.000.000 euros = 20.000 euros

- Un 5% por los servicios de apoyo a prestar durante el periodo de 5 años siguiente a la adquisición o construcción de los activos.

  5% x 1.000.000 euros = 50.000 euros

  Esta comisión de 70.000 euros se cobrará una única vez a la firma del contrato de corporate management.

B. Contratos de asesoramiento de inversión con Value

B.1. Descripción general del Contrato de Asesoramiento de inversión con Value

Asimismo, además de los trabajos de gestión realizados por la Sociedad a sus Filiales a través del personal del Grupo, NEXT POINT suscribió con fecha 21 de mayo de 2020 un contrato de asesoramiento de inversión con Value denominado "Advisory Agreement", con efectividad a partir del 1 de julio de 2020.

En virtud de este contrato Value se compromete a prestar a NEXT POINT los servicios siguientes:

(i) Servicios de consultoría en procesos de inversión y desinversión:

a. Identificación de oportunidades de inversión/desinversión

b. Establecimiento y mantenimiento del contacto con compradores y vendedores potenciales en relación a oportunidades de inversión/desinversión

c. Asesoramiento en procesos de inversión desinversión en relación con las oportunidades identificadas

d. Proporcionar información sobre cada Transacción de Bienes Inmuebles

(ii) Servicios comerciales y de marketing:

a. Análisis de presencia online

b. Gestión de redes sociales

c. Recopilación de información relativa a la evolución del sector inmobiliario en España

d. Investigación y análisis de mercado, bajo solicitud, sobre temas específicos relacionados con el sector inmobiliario en España

e. Búsqueda de la compañía operadora más apropiada para cada proyecto y asistencia en la negociación

f. Asistencia en las relaciones con inversores, bancos y compañías operadoras

(iii) Servicios de colaboraciones estratégicas:

a. En colaboración con el equipo de la compañía búsqueda de la optimización de los beneficios de cada transacción encontrando un operador al que externalizar la gestión de los inmuebles.

(iv) Servicios de *property management*:

a. Brindar asesoramiento sobre la forma preferida y más efectiva de mejorar cualquiera de los Activos Inmobiliarios, ya sea alterando su designación, renovación o de cualquier otra manera.

b. Asegurar que todos los subcontratistas necesarios estén actuando con el fin de mejorar los activos inmobiliarios y de lograr el cumplimiento del plan de negocio de cada uno de los Proyectos Inmobiliarios.

c. Asesorar en la comercialización de la propiedad y promover el arrendamiento o la venta de acuerdo con el plan de negocios de cada activo.

(v) Servicios de *project development y management*:

a. Asunción de la figura de Gerente de Proyecto con las responsabilidades asociadas de supervisión y control.

b. Supervisión de los procesos de apertura del trabajo de Canter (Trabajos de obras), libro de visitas y libro de outsourcing.
c. Supervisión de los procesos de redacción del Plan de salud y seguridad, nombramiento de contratistas

d. Supervisión de los procesos de procesamiento y gestión secuencial de los certificados de habitabilidad de las entidades.
e. Planificación y ejecución de las obras de acuerdo con el cronograma acordado de gestión de licencias.

f. Selección sistemática y periódica de los contratistas ante los órganos de supervisión, finanzas públicas, seguridad social y pólizas de seguros pertinentes.

g. Control de trabajadores (tc1, tc2), trabajadores por cuenta propia.

h. Gestión de la construcción: control del personal en el trabajo, seguridad personal y elementos del trabajo, gestión de la recolección de materiales, seguridad contra robos

i. Gestión de compras y recolección de materiales; Gestión de entregas y almacenamiento.

j. Control de certificaciones y compras.

k. Gestión de calidad, alcance y costes de producción.

l. Generación de documentación: preparación de libros, memoria de calidades, garantías y manuales de electrodomésticos y materiales, planos de obra, certificación energética, certificado de habitabilidad.

B.2. Remuneración de Value:

Value tiene derecho únicamente a percibir mensualmente una remuneración fija por importe de 22.000 euros más los gastos incurridos hasta un importe de 1.650 euros mensuales, pagaderos mensualmente dentro de los 5 días desde presentación de la factura

B.3. Plazo y resolución del Contrato de Gestión con Value:

El Contrato de asesoramiento de inversión con Value tendrá una duración de treinta y seis meses, a contar desde el 1 de julio de 2020, esto es, hasta el al 30 de junio de 2023, pudiendo cualquiera de las partes resolver el mismo de forma anticipada con un preaviso de seis meses.

B.4. No competencia y exclusividad:

Durante la vigencia de este Contrato, Value no tomará parte en ningún proyecto, compañía o inversión cuyo objetivo principal sea la ejecución de transacciones inmobiliarias, excepto aquellas transacciones inmobiliarias que hayan sido rechazadas previamente por el Comité de Inversiones de NEXT POINT. Esta obligación de no competencia se extenderá por un período de tres meses después de la terminación del contrato.

Asimismo, Value otorga a la Sociedad exclusividad sobre todos los proyectos u oportunidades inmobiliarias que presente al Comité de Inversiones de la Sociedad y sean aprobados por el mismo. Si el Comité de Inversiones los rechazase, Value podrá realizar dicha transacción directa o indirectamente, o proponerla a un tercero en su calidad de asesor.

Por lo tanto, se debe entender que la viabilidad y rentabilidad de la Sociedad vendrá en parte delimitada por la capacidad de ofrecer alternativas de inversión y optimización de la gestión de los activos que haga Value en la prestación de las funciones que le han sido delegadas en virtud del Contrato de asesoramiento.

B.5. Comité de Inversiones:

En el marco de este contrato, se acordó la creación de un comité de inversiones (el "**Comité de Inversiones**") cuyas principales características son las siguientes:

- *Funciones*: Examinar, evaluar y aprobar las operaciones de inversión de la Sociedad y sus Filiales en activos inmobiliarios. La Sociedad y sus Filiales no podrán llevar a cabo ninguna inversión o adquisición de activos inmobiliarios hasta que haya sido aprobada por el Comité de Inversiones.

- *Composición y nombramiento*: El Comité de Inversiones estará compuesto por tres miembros que no percibirán remuneración por el desempeño de las funciones asociadas a dicho cargo. Los miembros del Comité serán nombrados de la siguiente forma: uno de ellos entre los consejeros de la Sociedad, otro será designado a propuesta de Value y el tercero será propuesto por el director ejecutivo de la Sociedad.

- *Aprobación de acuerdos*: Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de, al menos, dos de sus miembros, a excepción de los acuerdos relativos a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y aquellas otras inversiones inmobiliarias que no cumplan los requisitos establecidos en la política de inversiones y en la estrategia de inversiones de la Sociedad, que requerirán el voto favorable de la totalidad de los tres miembros.

C. Contratos previos (2019):

Durante el ejercicio 2019, Value suscribió con cada una de las Filiales Propietarias de los Inmuebles, una serie de contratos denominados "project management agreements" para la prestación por parte de Value de servicios de asesoramiento en la inversión en activos inmobiliarios, identificando y presentando posibles oportunidades de inversión y desinversión que surjan en el mercado, servicios de property asset management para el desarrollo y mejora de los Inmuebles, y servicios financieros. Por la prestación de estos servicios durante toda la duración de los respectivos contratos, Value percibió de cada Filial una cantidad fija por anticipado correspondiente al coste estimado total (sin impuestos) de los servicios a prestar a cada una de las Filiales. El importe total íntegramente satisfecho a Value en el momento de la adquisición de los inmuebles ascendió a 1.057.993 euros.

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

Dado que el Grupo opera fundamentalmente mediante contratos triple neto, en los que el operador (arrendatario) soporta la mayor parte de los costes junto con la exigencia de un preaviso amplio a la hora de notificar la no renovación del arrendamiento, el Grupo considera que los costes por cambio de arrendatario no serán relevantes.

Si algun activo inmobiliario quedara vacante, la Sociedad podría incurrir en los siguientes costes:

a) Coste de mantenimiento y renovación, con el fin de adecuar el inmueble: Costes de adecuación del inmueble para su nueva comercialización. Por regla general no se requiere un volumen de inversión relevante.

b) Costes corrientes del inmueble: IBI, mantenimiento, Seguro continente y contenido que durante el arrendamiento son soportados por el arrendatario.

   El Grupo no incurriría en costes de comercialización ya que Value tiene personal propio para la comercialización de los inmuebles por lo que no contrata agencias o intermediarios adicionales.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 16 de julio de 2018, la Junta General de accionistas de NEXT POINT acordó optar por el acogimiento al régimen especial de SOCIMI establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, el 21 de septiembre de 2018 se presentó ante la AEAT la solicitud de acogimiento para la aplicación del régimen de SOCIMI que se adjunta como **Anexo I** al presente Documento Informativo, determinándose así la aplicación de este régimen desde el ejercicio 2018 inclusive.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, 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. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

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

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

2.6.3.1. Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el impuesto sobre sociedades ("**IS**"), la Sociedad está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) Objeto social.

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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 SOCIMI; y
c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

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

(ii) Forma jurídica.

a) Las SOCIMIs debe revestir la forma social de "Sociedad Anónima".
b) Las acciones de las SOCIMIs deberán ser nominativas y únicamente puede existir una clase de acciones.
c) El capital social de las SOCIMIs deberá ascender, al menos, a cinco millones de euros y la reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
d) Las SOCIMIs deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) Requisitos de inversión y rentas.

1. Composición del activo.

Las SOCIMIs deberán invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los "**Activos Cualificados**"):

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

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos de crédito, aun cuando estén relacionados con la actividad arrendataria.

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

2. Composición de rentas.

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

a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o

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

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

3. Periodo mínimo de inversión.

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

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

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

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

(iv) Distribución de beneficios.

1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI.

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

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

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

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

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

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

2. Requisitos de la distribución.

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

2.6.3.2. La Fiscalidad de las SOCIMIs

(i) Tributación directa.

Las SOCIMIs tributan con carácter general a un tipo de gravamen del 0%, sin que puedan compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "**LIS**").

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS (actualmente del 25%). Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

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

Las SOCIMIs 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% (los "**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

De acuerdo con la interpretación administrativa, para determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10%, 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 socio. Tratándose de socios no residentes 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 socio no residente 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.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por una SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las

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

Los Estatutos Sociales de la Sociedad, en su artículo 23, prevén que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo a los Accionistas Cualificados ocasione la obligación para la misma de satisfacer el gravamen especial, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen especial que indemnicen a la Sociedad. 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 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.

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

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

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

(ii) Ciertos aspectos de su tributación indirecta.

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPAJD**").

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por las SOCIMIs o terrenos para la

promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

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

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

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**").

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

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

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (actualmente el 19%), 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 ("**IRNR**") que actúa a través de un establecimiento permanente en España ("**EP**").

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

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

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (actualmente del 19%), con alguna excepción (por ejemplo, si el accionista de la SOCIMI es otra SOCIMI residente en España). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

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

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

Adicionalmente, los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos en un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

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

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida en la Orden el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente

en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión y si hace referencia a un período impositivo, sólo tiene validez durante dicho período.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

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

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

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

a) <u>Inversor sujeto pasivo del IRPF.</u>

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

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. A la base imponible del ahorro se le aplican los tipos impositivos vigentes en cada momento, que actualmente son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Cuando existan valores homogéneos, a efectos de determinar el valor de adquisición y la alteración patrimonial a efectos del IRPF, se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar.

Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos. En particular, las pérdidas derivadas de transmisiones de las acciones de la Sociedad no se computarán con carácter general como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

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

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

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

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

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

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

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

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

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles. Téngase en cuenta que el MAB carece de la condición de mercado secundario oficial.

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

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

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

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

1. *Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**").*

A continuación, se exponen los aspectos más relevantes del régimen del IP únicamente desde la perspectiva de la normativa común estatal, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados y/o asesores fiscales, con especial atención a las novedades aplicables y, en su caso, a la legislación vigente específica de la Comunidad Autónoma que corresponda en función de su residencia fiscal.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral ("**RDL 27/2018**"), con efectos desde 1 de enero de 2020, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna salvo que el legislador retrase de nuevo la aplicación de la mencionada bonificación (lo que no puede descartarse).

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

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

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

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

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

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP por obligación real. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de

gravamen general del impuesto oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

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

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

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

*2. Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**").*

En el mismo sentido que lo expuesto a efectos del IP en el apartado que antecede, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada trasmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda. Por consiguiente, a continuación, se expone brevemente la tributación que se desprende únicamente de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

a) <u>Inversor sujeto pasivo del IRPF.</u>

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

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

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

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

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

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

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

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

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre

el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la "**Ley del Mercado de Valores**")).

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

La política de inversión de la Sociedad consiste en la creación de un portfolio de activos urbanos, preferiblemente localizados en el centro de las principales ciudades de España bajo el siguiente criterio:

(a) Edificios localizados en el centro o vecindarios cercanos en las principales ciudades españolas

(b) Inversiones de un mínimo de 1 millón de euros

La Sociedad está especializada en la compra de activos en el sector residencial, geriátricos y uso turístico, pero también está abierta a ampliar su alcance para invertir en otras oportunidades que puedan surgir dado el contexto económico actual.

La Sociedad tiene actualmente invertidos 18,2 millones de Euros y tiene previsto aumentar su inversión en los próximos años. Adicionalmente la Sociedad se apoya en financiación externa para la adquisición de los activos. El objetivo es llegar hasta un 65% de apalancamiento.

Sin embargo, el Comité de Inversiones y el Consejo de Administración de la Sociedad podrán autorizar la solicitud de un mayor porcentaje de financiación externa.

Aunque no se ha determinado una rentabilidad objetivo, la Sociedad sigue un riguroso proceso de aprobación de inversiones. Las operaciones son identificadas por parte de Value, que conjuntamente con la Sociedad analiza la viabilidad del proyecto bajo el mejor posicionamiento del activo, y una vez terminado el debido due diligence, presenta la operación al Comité de Inversiones, formado por los principales inversores y Value para su aprobación final.

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

A la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, no procede realizar un informe de valoración de las acciones de NEXT POINT dado que, tal como se indica en el apartado 2.4.2 de este Documento Informativo, (i) en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, en concreto el 28 de abril de 2020, la Sociedad ha aprobado la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona , al Tomo 47311, Folio 46, Hoja 519437, Inscripción 13, que resulta relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en el MAB y (ii) el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 22 de junio de 2020 ha acordado tomar como precio de referencia de cotización el precio acordado en dichas ampliaciones.

A continuación, se describe la ampliación de capital que ha resultado relevante para la determinación del primer precio de referencia:

El 28 de abril de 2020 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó aumentar del capital social de la Sociedad, fijado en 500.192 euros hasta la cifra de 950.000 euros, es decir, aumentándolo en la cuantía de 449.808 euros, acordándose emitir 449.808 acciones ordinarias, nominativas un euro de valor nominal cada una de ellas. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 9,5 euros cada una de ellas (es decir, un importe de suscripción total de 10,5 euros por acción incluyendo valor nominal y prima de emisión).

Tomando en consideración el precio de suscripción de la ampliación de capital anteriormente expuesta, el Consejo de Administración celebrado el 22 de junio de 2020, fijó un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 10,50 euros, lo que supone un valor total de las acciones de la Sociedad de 9.975.000 euros.

Valoración de activos:

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo los Estándares de la Royal Institution of Chartered Survayors ("**RICS**") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) 10a Edición ("Red Book"), publicado en julio de 2017. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares.

Gesvalt ha emitido con fecha 13 de mayo de 2020 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019. El resumen de este informe se encuentra adjunto en el Apéndice IV.

El objeto del informe de valoración es determinar un Valor de Mercado de los inmuebles mencionados.

Esta valoración incluye las siguientes consideraciones a destacar:

Valor de mercado:

"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."

El informe de valoración está sujeto a condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración.

Métodos de valoración:

Para la valoración Gesvalt ha empleado el Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años para llegar a la opinión sobre el Valor de Mercado del inmueble de referencia.

El Método de DCF consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (NPV).

El flujo de ingresos netos se compone de:

• Ingresos brutos del alquiler

• Valor de salida de la propiedad (= valor en reventa al final del flujo)

Menos

• Gastos operativos

• CAPEX o inversiones

• Gastos de adquisición

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del tasador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado.

La siguiente tabla representa las consideraciones clave tomadas por Gesvalt en su valoración.:

Consideraciones valoración	TIR	Rentabilidad de salida	Capex (€)	Valor de mercado (€)
Pie de la Cruz, 14	7,7%	6,0%	789.540	1.975.000
Lepanto, 28	9,2%	6,0%	799.722	950.000
Alberique, 10	14,3%	6,0%	470.964	850.000
Ribera, 6	9,2%	6,0%	2.107.818	6.260.000
Virgen de Puig, 24	5,9%	6,0%	931.513	910.000
Virgen de Puig, 28	5,6%	6,0%	809.745	1.050.000
San Cristobal, 7	5,1%	6,0%	823.874	1.112.000
Pamplona, 59	8,1%	5,3%	0	1.700.000
Ronda Carril, 78	5,8%	5,5%	0	1.420.000
Josep Tarradellas, 44	6,4%	5,5%	0	1.750.000
Varsovia 16-18	6,0%	5,0%	0	1.700.000
Total				**19.677.000**

De los doce activos objeto de valoración cinco de ellos se encuentran en arrendamiento y no requieren inversión adicional en Capex, mientras que los siete restantes están siendo objeto de reforma con la consecuente inversión en Capex necesaria.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

El objetivo de NEXT POINT es convertirse en un referente en el sector inmobiliario en España a medio plazo. Para ello, el Grupo está trabajando en la creación de una cartera de edificios ubicados en las principales áreas urbanas de España y, en particular, en los centros urbanos de las grandes ciudades donde la demanda es más estable y donde la generación más joven eventualmente se muda desde las áreas rurales.

El Grupo centra sus inversiones en el segmento de arrendamientos urbanos y su objetivo es colocar a la Sociedad como uno de los principales actores en el segmento de atención a personas mayores en España.

La estrategia en su posicionamiento en el sector de la vivienda para la tercera edad, se basa en los siguientes hechos del mercado:

- Creciente envejecimiento de la población. 18.8% de la población tiene 65 años o más, estimando que este porcentaje se incrementará hasta el 34.6% para 2066 (datos provenientes del INE, Proyecciones de la población)

- Mercado fragmentado con 7 operadores principales que representan el 17% del mercado total (informe mercado español "Residencias para la tercera edad, Teaser de Mercado, 2018 Q4" preparado por la consultora inmobiliaria CBRE, en adelante **"CBRE"**)

  Sector resiliente caracterizado por elevados índices de ocupación que dan como resultado flujos de caja estables.

- Demanda desatendida. La Organización Mundial de la Salud (en adelante **"OMS"**) sitúa el número óptimo de camas en un 5% de la población. España está por debajo, en un 4.3%, según se menciona en el citado informe de CBRE.

El Grupo busca también un buen posicionamiento en el sector de alquiler de temporada, cubriendo tanto la demanda turística de larga estancia como de profesionales con proyectos a corto plazo en ciudades españolas:

- España ocupa el primer lugar del ranking de 2019 sobre competitividad y atractivo turístico elaborado entre 140 naciones, según un informe del Foro Económico Mundial

- Recibe 81.9 millones de turistas, generando un negocio que representa el 5.4% del PIB (fuente: WTTC, World Travel and Tourism Council)

- Además, es notable su atractivo para conferencias y ferias internacionales

La estrategia del Grupo está dirigida a los activos en alquiler que serán administrados por operadores especializados bajo términos triple neto, preferentemente. Tanto en el ámbito del cuidado de personas mayores como el sector de estancias de corta duración se seleccionan operadores especializados en su sector y con una trayectoria consolidada. El grupo selecciona edificios bien ubicados en las principales áreas metropolitanas, bien construidos, bien mantenidos y bien comunicados.

El objetivo es obtener rendimientos principalmente a través del flujo de efectivo de los ingresos generados por los activos que el Grupo posee. También hay un factor de revalorización del capital que, debido al punto de entrada al mercado, también puede ser significativo. Por lo tanto, el Grupo podrá materializar estas plusvalías y vender algunos de los activos de su cartera si se considera que han alcanzado su punto óptimo de retorno del capital, pero también a través del valor total del Grupo,

debido la composición de la cartera de edificios del Grupo (tamaño, ubicación, rentabilidad, etc.) con el fin de optimizar la cartera de edificios a largo plazo.

Todas las adquisiciones de los activos del Grupo se estudian cuidadosamente e implican un plan de desarrollo específico para cada propiedad de acuerdo con sus características y potencial, así como un estudio detallado de la demanda.

Siguiendo esta estrategia de especialización (transacciones triple neto) pero flexible en los aspectos mencionados anteriormente (ubicación, tamaño, etc.), la estrategia de salida se decidirá a nivel de activos y, teniendo en cuenta la situación del mercado, se analizará si se realiza la venta al sector minorista (venta unitaria por unidad) o si se sigue un enfoque institucional (venta total a otro inversor). El primero tiende a aumentar el rendimiento absoluto / múltiplo de capital, pero tiene más riesgo de ejecución (venta total hasta la última unidad). Este último puede no maximizar el rendimiento absoluto, pero obviamente reduce el riesgo de ejecución y tiempo y puede proporcionar una tasa de rendimiento interna más alta (debido a un retorno anterior en el tiempo).

El Grupo tiene como objetivo una relación LTV del 65%, a través de préstamos bancarios, préstamos hipotecarios y, eventualmente, mediante bonos o emisiones en mercados financieros alternativos una vez que alcance la masa crítica suficiente. Dependiendo del ciclo de los tipos de interés, se evaluará la combinación de financiación de tipo fijo y variable, considerando operaciones de cobertura para evitar los potenciales impactos negativos de un posible aumento del tipo de interés variable, de modo que su financiación sea principalmente a tipo fijo o con cobertura del tipo de interés variable.

NEXT POINT aspira a desarrollar una estrategia sostenible y respetuosa con el medio ambiente. Para ello, su estrategia de inversión se centrará en la adquisición de activos bien conectados a las redes de transporte público para minimizar las emisiones de CO2.

Ventaja competitiva:

La principal ventaja competitiva de NEXT POINT es un fuerte enfoque en su estrategia de adquisición y gestión, con sus activos ubicados en el centro o vecindarios cercanos en las principales ciudades españolas, y especializados en asociaciones a largo plazo con socios locales y especializados, solventes y con un historial acreditado.

El tamaño de NEXT POINT hace posible que la Sociedad actúe de forma ágil, flexible y resolutivamente, adaptándose rápidamente a los cambios del entorno y permitiendo cerrar oportunidades con rapidez y eficiencia.

Además, la experiencia y los conocimientos del equipo directivo deberían permitirle al Grupo encontrar un flujo significativo de buenas oportunidades para invertir capital en activos que operen de manera estable y recurrente para generar rendimientos adecuados para los inversores a través del alquiler y, eventualmente, a través de desinversiones específicas.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes

Promotores con experiencia en el mercado inmobiliario.

Los Socios Fundadores aportan a la Socimi sus conocimientos y experiencia en la industria inmobiliaria internacional, al participar en el proceso de toma de decisiones en los proyectos y la gestión de la empresa. Esta contribución permite generar economías de escala, una visión calificada para la selección de proyectos y el uso de soluciones aplicadas en otros proyectos.

Equipo

La base de la ventaja competitiva de NEXT POINT es sin duda su capital humano. El talento del equipo hace posible el éxito del proyecto. Por ello está formado por profesionales con sólida experiencia y más de 20 años acumulados en el sector, con capacidad y habilidad para trabajar en un entorno cambiante y de transformación continua.

Además, la Compañía cuenta con la solidez del Consejo de Administración y de Value con una larga y exitosa experiencia en el sector inmobiliario internacional.

El alcance del equipo gestor abarca desde la identificación de oportunidades, análisis de viabilidad, marketing, y el desarrollo de alianzas estratégicas con partners reconocidos en el sector correspondiente. Para ello, cuenta con una extensa red de contactos especializados en el sector que facilita el poder encontrar oportunidades por debajo del precio de mercado.

Diversificación de activos

La inversión se enfoca en edificios polivalentes ubicados en áreas seleccionadas en cada distrito / vecindario para ofrecer la mejor propiedad, principalmente con ubicación en los centros de las ciudades y los vecindarios circundantes. La capacidad de identificar estos activos permite adquirirlos a precios más bajos que los precios de mercado y reposicionarlos para optimizar su valor de mercado.

El Grupo persigue una estrategia de diversificación de los activos, tanto por su presencia en diversas ciudades y comunidades, como por su presencia en diferentes sectores (geriátrico, turístico y residencial entre otros). Además, se buscan edificios polivalentes que sean fácilmente adaptables a diferentes usos según la demanda del

momento, con el objetivo de obtener una cartera estable, ante la incertidumbre de los ciclos económicos.

Estructura

El tamaño de la Compañía permite tener la flexibilidad y agilidad necesaria para adaptarse al entorno cambiante actual. El proceso de toma de decisiones es rápido, siendo esta una ventaja competitiva para cerrar operaciones.

Con un enfoque en la innovación, la adaptación al cambio y la búsqueda de las oportunidades más atractivas para el inversor, el equipo gestor está continuamente analizando la evolución del mercado y nuevas tendencias, para poder tener acceso a las mejores oportunidades.

Estrategia activa de marketing

La definición de un plan comercial para cada proyecto con el objetivo de maximizar los ingresos y reducir la tasa de vacantes es el hilo conductor de toda la actividad de marketing, y está presente activamente en todas las etapas del proyecto: desde la definición del informe de demanda hasta la elaboración de contratos con inquilinos y operadores debidamente auditados, a través de la redacción de las valoraciones del activo en diferentes etapas entre la compra y el lanzamiento al mercado.

Fuerte grupo de inversores

El Consejo de Administración de la Sociedad tiene una red sólida y extensa red de inversores activos que proporcionan los fondos necesarios para desarrollar una estrategia de adquisición ambiciosa.

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

La estructura corporativa del Grupo está formada por:

NEXT POINT Capital SOCIMI es la sociedad matriz titular de la totalidad del capital social de las siguientes sociedades (las "**Filiales**"):

- REIT Pamplona 59, S.L.U:

  Esta Filial es titular de seis fincas del inmueble sito en la calle Pamplona, 59 de Barcelona. El inmueble se encuentra actualmente en arrendamiento y está destinado a uso residencial, arrendando los apartamentos directamente a los inquilinos, sin recurrir a un operador.

- REIT Pie de La Cruze, S.L.U:

  Esta Filial es titular del inmueble sito en la calle Pie de la Cruz, 14 de Valencia. El inmueble se encuentra actualmente en proceso de reforma. Dicho inmueble ha sido considerado de uso turístico conforme al proyecto elaborado por el Grupo para este inmueble, solicitud de licencias de uso turístico, y valoración por parte de Gesvalt como inmueble de uso turístico, si bien el Grupo se plantea cambiar su uso futuro como inmueble residencial en vez de turístico.

- REIT Lepanto Alberique, S.L.U:

  Esta Filial es titular de dos inmuebles sitos en la calle Lepanto, 28 y en la calle Alberique, 10 de Valencia. Los inmuebles se encuentran actualmente en proceso de reforma y serán destinados a alquiler turístico una vez acabe el mismo, habiendo firmado un contrato triple neto con el operador Valencia Guest para su explotación.

- REIT Ribera, S.L.U:

  Esta Filial es titular de 20 fincas urbanas del inmueble sito en la calle Ribera, 3 de Valencia. El inmueble se encuentra actualmente en proceso de reforma y será destinados a alquiler turístico una vez acabe el mismo, habiendo firmado un contrato triple neto con el operador Urban vida para su explotación.

- REIT Virgen, S.L.U:

  Esta Filial es titular de tres inmuebles sitos en la calle Virgen de Puig, 24, Virgen de Puig, 28, y Barrio San Cristóbal, 7 de Valencia. Los inmuebles se encuentran actualmente en proceso de reforma y serán destinados a alquiler turístico una vez acabe el mismo.

  Para los edificios de la calle Virgen de Puig, 24 y Virgen de Puig, 28, la Filial ha firmado un contrato triple neto con el operador Urban vida para su explotación.

  El edificio de la calle Barrio San Cristobal,7 está previsto que sea explotado por un operador externo bajo un contrato triple neto al igual que el resto de inmuebles de la Filial.

- VIV, Building 1, S.L.U:

  Esta Filial es titular de cuatro inmuebles sitos en la calle Ronda Carril,78 de la Garriga (Barcelona), Josep Tarradellas, 44 de Blanes (Gerona) y Varsovia 16-18 de Barcelona.

  Los inmuebles se encuentran actualmente en arrendamiento, destinados al uso como residencia geriátrica. Los tres inmuebles se encuentran arrendados al grupo La Vostra Llar, que opera las residencias geriátricas

- VIV, Building 2, S.L.U. (no auditada):

  A fecha del presente Documento Informativo la Filial no es titular de ningún inmueble ni tienen compromisos de adquisición futuros.

- VIV, Building 3, S.L.U. (no auditada):

  A fecha del presente Documento Informativo la Filial no es titular de ningún inmueble.

  VIV BUILDINGS 3, SLU suscribió el 3 de diciembre de 2019 un contrato privado de promesa de compraventa con arras penitenciales (el "**Contrato de Arras**") para la adquisición de un lote de 15 apartamentos con plaza de aparcamiento y trastero en una ciudad costera de la provincia de Gerona.

  El Contrato de Arras fue novado el 14 de febrero de 2020 y posteriormente el 19 de marzo de 2020 comprometiéndose las Partes a formalizar la escritura de compraventa en el plazo máximo de 2 meses tras la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

  En virtud de este Contrato de Arras, VIV Buildings 3 entregó a la parte vendedora la cantidad de 197.000 euros en concepto de arras penitenciales. Una vez se haya adquirido el inmueble, éste será destinado a alquiler turístico, siendo explotado por un operador externo bajo un contrato triple neto.

- VIV, Building 4, S.L.U. (no auditada):

  A fecha del presente Documento Informativo la Filial no es titular de ningún inmueble ni tienen compromisos de adquisición futuros.

- VIV, Building 5, S.L.U. (no auditada):

  A fecha del presente Documento Informativo la Filial no es titular de ningún inmueble ni tienen compromisos de adquisición futuros.

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

NEXT POINT no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

Las actividades implantadas actualmente en los Inmuebles (como apartamentos turísticos y centros geriátricos y de tercera edad) resultan coherentes con la normativa urbanística aplicable.

Los operadores de los activos cuentan con las licencias necesarias para la implantación y desarrollo de la actividad de arrendamiento de temporada en las Fincas Pamplona y de residencia para la tercera edad en los tres activos residenciales sitos en Blanes, la Garriga y Barcelona (calle Varsovia).

A fecha del presente Documento Informativo las licencias de obras exteriores de los inmuebles de Lepanto 28, Pie de la Cruz 14, Virgen de Puig 24 y 28 y Barrio San Cristobal 7 se encuentran en proceso de ser otorgadas por el Ayuntamiento de Valencia. (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo)

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

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, siete de los once edificios (que representan un 67% de la valoración total de los activos) se encuentran en la ciudad de Valencia, sin que esto suponga ninguna debilidad, ya que desde el punto de vista de evolución del mercado inmobiliario se trata de una de las zonas que presentan unas mayores expectativas de crecimiento. El resto de edificios se encuentran en la Comunidad Autónoma de Cataluña, dos en la ciudad de Barcelona, uno en La Garriga (Barcelona) y otro en Blanes (Gerona).

El detalle de ingresos por edificio a 31.12.2018 y 31.12.2019 es el siguiente:

Compañía	Inmueble	Cliente	Actividad	Ingrsos Alquiler 2019	Ingresos Alquiler 2018
REIT Pamplona 59, SLU	Pamplona 59, Barcelona	Varios	Alquiler corto plazo	91.771	15.932
REIT Pie de la Cruze S.L.U.	Pie de la Cruz 14, Valencia	Varios	Alquiler	1.000	0
VIV Buildings 1, SLU	Ronda Carril 78, La Garriga Josep Tarradellas 44, Blanes Varsovia 16-18, Barcelona	Residencial Blanes, S.L. Residencial La Garriga, S.L. Residencial Varsovia, S.L.	Geriatrico	29.114	0
				121.885	**15.932**

Los ingresos por alquileres se encuentran a 31.12.2019 concentrados en cinco de los once inmuebles ya que los restantes siete se encuentran en proceso de reforma y no están ocupados.

Los ingresos de 2019 se corresponden principalmente con el alquiler del edificio de la calle Pamplona 59 en Barcelona durante el año completo y el alquiler de las residencias de ancianos de Ronda Carril 78 en la Garriga (Barcelona), Josep Tarradellas 44 en Blanes (Gerona) y Varsovia 16 y18 en Barcelona durante 2 meses, del 11 de noviembre a 31 de diciembre de 2019.

Los ingresos de 2018 se corresponden íntegramente con el alquiler del edificio de Pamplona 59 en Barcelona durante los meses de octubre a diciembre 2018.
A medida que se vayan finalizando las obras de reforma de los restantes inmuebles se irán ocupando todos los edificios con el consiguiente incremento de ingresos.

En relación a la posible concentración de clientes a 31.12.2019 el alquiler del edificio de Pamplona 59 en Barcelona supone un 75% y los 3 alquileres de residencias geriátricas de VIV Buildings, 1, SLU a la Vostra Llar, suponen el 24% de los ingresos del Grupo en *2019*.

A continuación, se incluye un desglose de los proveedores con mayor concentración a 31.12.2019:

Proveedor	31.12.2018	31.12.2019
UOB ARQUITECTOS SLP		39.205
AUREN ABOGADOS Y ASESORES		38.384
GABINETE MARTINEZ COMIN		38.123
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, SA		26.050
J & A GARRIGUES SLP		25.174
CUATRECASAS		21.270
AUREN AUDITORES SP, SLP		20.684
MICHAEL PAGE GROUP SPAIN		19.150
ZDENKA LARA		19.000
CALALLARGA SL		17.965
OTROS PROVEEDORES (54) (*)		335.038
Total Otros Gastos de Explotación		**600.044**

(*) Ninguno de estos 54 proveedores superó el importe de 17.965 euros

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

El Grupo no ha realizado hasta la fecha inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionados con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. El Grupo no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero. La Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

Todos los inmuebles propiedad del Grupo cuentan con Certificado de Eficiencia Energética, a excepción del inmueble situado en la calle Alberique 10, que lo obtendrá una vez finalicen las obras que se están ejecutando en el mismo.

No existen sistemas, equipos o instalaciones incorporados al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora

del medio ambiente. Tampoco se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

2.12. Información financiera

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

La información financiera del Grupo del ejercicio 2018 y 2019 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de las correspondientes cuentas anuales consolidadas formuladas bajo PGC y auditadas por Auren, a partir de sus registros contables.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicios 2018 y 2019, junto con su correspondiente informe de auditoría se incorporan como Anexo II al presente Documento Informativo.

Asimismo, a modo informativo se incorporan las cuentas anuales individuales abreviadas de los ejercicios 2018 y 2019, junto con su correspondiente informe de auditoría como Anexo III al presente Documento Informativo.

A continuación, se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas del Grupo, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

a) Balance de situación

Activo:

€	31.12.2018 (*)	31.12.2019 (**)
ACTIVO NO CORRIENTE	**4.550.373**	**19.684.942**
Inmovilizado intangible	-	**1.680**
Inmovilizado material	899.221	957.666
Inversiones inmobiliarias	3.650.414	18.293.508
Inversiones financieras a largo plazo	738	432.088
ACTIVO CORRIENTE	**191.962**	**2.024.941**
Existencias	25.306	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	63.840	1.220.604
Periodificaciones a corto plazo	3.823	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	98.993	804.337
TOTAL ACTIVO	**4.742.335**	**21.709.883**

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 8 de mayo y el 31 de diciembre de 2018

(**) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 1 de Enero y el 31 de diciembre de 2019

Inmovilizado material:

En el apartado inmovilizado material se incluyen, principalmente. las certificaciones de obra que inicialmente se registran como anticipo, para luego activarse como más coste de construcción, así como anticipos para comprar inmuebles que se destinarán al alquiler y, por tanto, se clasificarán como inversiones inmobiliarias, pagados por las sociedades dependientes LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U, REIT VIRGEN, S.L.U. y VIV BUILDINGS 3, S.L.U. por importes de 558.598 euros, 81.974 euros y 197.000 euros, respectivamente. En el ejercicio anterior eran REIT RIBERA, S.L.U., REIT VIRGEN, S.L.U. y LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U. por importes de 541.345 euros, 216.950 euros y 138.600 euros, respectivamente.

El total del epígrafe de anticipos de inmovilizado por ejercicios asciende a 940.161 euros a 31 de diciembre de 2019 y a 896.985 euros a 31 de diciembre de 2018.

No existen terrenos ni construcciones que se deban considerar inmovilizado material.

Inversiones inmobiliarias:

€	Saldo a 8.05.18	Entradas / Dotación	Saldo a 31.12.18	Entradas / Dotación	Saldo a 31.12.19
Terrenos y construcciones	0	3.654.133	3.654.133	14.942.540	18.596.673
Amortización acumulada	0	3.720	3.720	28.237	31.957
Deterioro	0	0	0	271.208	271.208
Valor Neto Contable	**0**	**3.650.413**	**3.650.413**	**14.643.095**	**18.293.508**

El de talle del movimiento de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2018 y 2019 se encuentra desglosado en el apartado 2.14.1 del presente Documento Informativo ("Principales inversiones del Emisor")

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

El detalle de las cuentas es el siguiente:

€	Saldo a 31.12.18	Saldo a 31.12.19
Clientes	703	216.574
Deudores varios	63.137	322.101
HHPP Deudora	0	681.929
Valor Neto Contable	**63.840**	**1.220.604**

Los principales saldos registrados dentro del epígrafe "deudores varios" se corresponden con provisiones de fondos de notarios, abogados y otros proveedores de servicios profesionales, relacionadas con la constitución de las sociedades del grupo, adquisición y reforma de activos y con el proceso de incorporación al MAB.

Las provisiones de fondos ascendían a 31 de diciembre de 2019 a 242.601 euros sobre los 322.101 euros totales del epígrafe deudores varios.

Los principales saldos registrados dentro del epígrafe "clientes" son anticipos a proveedores de servicios que no han sido prestados y que están pendientes de devolución.

Los saldos registrados en el epígrafe HHPP deudora se corresponden con las devoluciones correspondientes a las declaraciones de IVA del ejercicio 2019.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

El efectivo y otros activos equivalentes se incrementó de 98.993 euros en 31.12.2018 a 804.337 euros 31.12.2019 principalmente debido a la financiación bancaria recibida y a las aportaciones de los Socios.

b) Pasivo y Patrimonio Neto:

€	31.12.2018 (*)	31.12.2019 (**)
PATRIMONIO NETO	**(33.227)**	**(1.666.507)**
Fondos propios	**(33.227)**	**(1.666.507)**
Capital	63.000	63.000
Reservas	(4.560)	(13.016)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(91.667)
Resultado del ejercicio	(91.667)	(1.624.824)
PASIVO NO CORRIENTE	**3.907.100**	**21.825.502**
Deudas a largo plazo	**3.907.100**	**21.825.502**
Deuda con entidades de crédito	-	4.085.902
Otros pasivos financieros	3.907.100	17.739.600
PASIVO CORRIENTE	**868.462**	**1.550.887**
Deudas a corto plazo	**183.683**	**835.219**
Deuda con entidades de crédito	-	135.961
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-
Otros pasivos financieros	183.683	699.258
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	**651.429**	**507.124**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**23.849**	**208.544**
Acreedores varios	23.849	153.611
Otras deudas con Admin Públicas	-	54.933
Periodificaciones a c/p	**9.500**	**-**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**4.742.335**	**21.709.882**

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 8 de mayo y el 31 de diciembre de 2018

(**) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 1 de Enero y el 31 de diciembre de 2019

1) Fondos propios

El capital social ascendía el 31 de diciembre de 2019 a 63.000 euros, representado por 63.000 acciones de 1 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos y obligaciones.

El Grupo obtiene a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 resultados negativos ya que la mayoría de sus inmuebles se encuentran

desocupados, al estar siendo éstos objeto de reforma y no poder obtener ingresos con ellos.

La Filiales Reit Ribera, Reit Virgen y Lepanto Alberique no han generado a fecha del presente Documento Informativo ningún ingreso.

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2019 reservas negativas como consecuencia de la imputación de los gastos de constitución de las sociedades contra patrimonio neto.

2) Pasivo no corriente

Deudas con entidades de crédito:

El detalle de los préstamos bancarios vivos al cierre del ejercicio 2019 era el siguiente:

- El 3 de mayo de 2019 la Filial REIT Pamplona procedió a formalizar un préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, S.A. por importe de 800.000 euros con garantía hipotecaria del inmueble situado en la calle Pamplona, 59 (Barcelona), cuyo vencimiento queda fijado el 2 de mayo de 2031, estableciéndose el primer pago de intereses el 2 de junio de 2019 y el primer pago de capital el 2 de mayo de 2020.

  Este préstamo hipotecario no está sujeto a ningún covenant.

- El 19 de agosto de 2019 la Filial REIT Ribera procedió a formalizar un préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander, S.A por importe de 4.190.000 euros con garantía hipotecaria del inmueble situado en la calle Ribera, 3 (Valencia), cuyo vencimiento queda fijado el 31 de octubre de 2025, estableciéndose el primer pago de capital el 31 de octubre de 2021, quedando hasta entonces obligado solamente al pago de intereses.

  De este préstamo de 4.190.000 euros se dispuso de 1.690.000 euros el 19 de agosto de 2019, quedando 2.500.000 euros a disposición del Grupo para ejecutar las pertinentes obras de renovación, que deben ser acreditadas.

  Este préstamo hipotecario establece un covenant por el cual existe el compromiso firme e irrevocable de no concertar otros créditos o préstamos distintos del presente contrato, o cualquier otra forma de financiación comercial o no comercial con terceros que implique endeudarse con los mismos, sean nacionales o extranjeros, en un porcentaje superior al 65,00% del valor de su activo.

Asimismo, en el contrato de préstamo hipotecario con Banco Santander se establecen las siguientes garantías:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de la Filial que solicita el préstamo hipotecario.

- Prenda de los contratos de arrendamientos presentes y futuros que recaen sobre el Activo.

- Prenda de todos los derechos de crédito, importes e indemnizaciones que recibieran por parte de cualquier asegurador de las pólizas de seguros relacionada con el Activo.

- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los avales garantía de los contratos de arrendamiento del Activo.

- Rentas contrato domiciliadas irrevocablemente en Banco Santander.

- Fondo Reserva Servicio Deuda de 349.000 euros equivalente a 2 primeros años Servicio Deuda

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, a juicio de los administradores de NEXT POINT, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

- El 18 de noviembre de 2019 la Filial Viv Buildings, 1 procedió a formalizar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco de Sabadell, S.A. por importe de 1.740.000 euros con garantía hipotecaria de los siguientes inmuebles:

    - Calle Varsovia,16 y 18 de Barcelona
    - Calle Josep Tarradellas, 44 de Blanes (Gerona)
    - Ronda Carril, 78 de La Garriga (Barcelona)

  Este préstamo hipotecario no está sujeto a ningún covenant.

El vencimiento del préstamo queda fijado el 31 de noviembre de 2034. El primer pago se efectuará el 31 de diciembre de 2019.

El detalle de la deuda asociada calculada por inmueble al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

Activo financiado	Banco	Importe concedido	Importe dispuesto	Tipo de interés anual	Ejercicio concedido	Vencimiento	Deuda a l/p
Pamplona, 59 (Barcelona)	Bankinter	800.000	800.000	2,50%	2019	2031	800.000
Ribera, 6 (Valencia)	Banco Santander	4.190.000	1.690.000	2,25%(*)	2019	2025	1.690.000
Josep Tarradellas, 44 (Blanes/Gerona) Ronda Carril, 78 (La Garriga/Barcelona) Varsovia, 16-18 (Barcelona)	Banco Sabadell	1.740.000	1.740.000	2,25%	2019	2034	1.595.902
		6.730.000	**4.230.000**				**4.085.902**

(*)Tipo de interés del 2,25% anual hasta el 31 de octubre de 2020. En adelante el tipo de interés será variable de euribor 1 año + 2,25%

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene una deuda con entidades de crédito (incluyendo deudas a corto plazo) por un importe total de 4.221.864 euros. Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2019, equivalente a 19,7 millones de euros, el ratio de endeudamiento "Loan To Value" de la Sociedad es de un 22,18%, cumpliendo por tanto con los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2019, el 28 de febrero de 2020 se elevó a escritura pública ante el Notario de Barcelona D. Miguel Ángel Campo Güeri, bajo el número 610 de protocolo, un contrato de préstamo hipotecario suscrito entre Banco Santander, S.A. (como prestamista) y REIT Virgen (como prestataria) por importe de 2.200.000 euros de principal, con un interés de Euribor a 12 meses + 2,25%, con un límite del 0% para el Euribor. El préstamo tiene una garantía hipotecaria de los siguientes inmuebles:

- Calle Virgen de Puig,24 de Valencia
- Calle Virgen de Puig,28 de Valencia

Este préstamo hipotecario establece un covenant por el cual existe el compromiso firme e irrevocable de no concertar otros créditos o préstamos distintos del presente contrato, o cualquier otra forma de financiación comercial o no comercial con terceros que implique endeudarse con los mismos, sean nacionales o extranjeros, en un porcentaje superior al 65,00% del valor de su activo.

Asimismo, en el contrato de préstamo hipotecario con Banco Santander se establecen las siguientes garantías:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de la Filial que solicita el préstamo hipotecario.

- Prenda de los contratos de arrendamientos presentes y futuros que recaen sobre el Activo.

- Prenda de todos los derechos de crédito, importes e indemnizaciones que recibieran por parte de cualquier asegurador de las pólizas de seguros relacionada con el Activo.

- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los avales garantía de los contratos de arrendamiento del Activo.

- Rentas contrato domiciliadas irrevocablemente en Banco Santander.

- Fondo Reserva Servicio Deuda de 150.000 euros equivalente a 2 primeros años Servicio Deuda

A juicio de los administradores de NEXT POINT, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Otros pasivos financieros:

El epígrafe otros pasivos financieros está compuesto principalmente por préstamos participativos.

Los préstamos participativos son suscritos por las Filiales con diferentes Partnerships. Estos Partnerships, que están compuestos por una pluralidad de inversores individuales que no tienen vinculación alguna con el Grupo, se constituyen exclusivamente para financiar cada proyecto. El proceso de captación de fondos para cada uno de los Partnerships está liderado por ROI 360, sociedad participada al 50% por Omer Rabinovitz y Ron Laor accionistas fundadores de la Sociedad.

Estos préstamos devengan un interés fijo más una parte variable sobre el beneficio del proyecto correspondiente una vez realizada la desinversión.

Sociedad financiada	Prestamista	Miembros del partership	Tipo de interés anual	Fecha de préstamo	Vencimiento	Saldo a l/p
REIT PIE DE LA CRUZ	ROI 360 PIE DE LA CRUZ	21	8% + 50% beneficio del proyecto	26/03/2019	05/10/2023	2.244.600
REIT PAMPLONA	ROI 360 PAMPLONA LTD	14	6% + 60% beneficio del proyecto	26/03/2019	01/04/2022	902.500
REIT RIBERA	ROI 360 RIBERA LP	39	6% + 60% beneficio del proyecto	12/01/2020	18/06/2024	5.952.000
LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U	ROI 360 LEP 28 ALB 10 LP	28	6% + 60% beneficio del proyecto	18/03/2019	15/03/2024	2.544.000
REIT VIRGEN, S.L.U	ROI 360 VIRGEN 24 28, LP	29	6% + 60% beneficio del proyecto	12/01/2020	16/10/2024	3.696.000
VIV BUILDINGS 1, S.L.U	ROI 360 VOSTRA YR 1 LTD	34	6% + 60% beneficio del proyecto	12/01/2020	18/11/2024	2.400.000
Total						**17.739.100**

El beneficio del proyecto se calcula de la siguiente forma:

+Rentas por alquiler del activo
+Ingreso de la venta del activo
-Gastos del proyecto y explotación del activo
-Gastos financieros (Incluidos propios intereses fijos del participativo)
-Gastos relacionados con la venta del activo
-Impuestos y tasas relativos al proyecto, explotación y venta del activo

En los préstamos participativos identificados en este apartado 2.12.1 no se establece ningún covenant.

3) Pasivo corriente:

Deudas con entidades de crédito:

El detalle de la deuda a corto plazo con entidades de crédito a cierre del ejercicio 2019, se muestra en la siguiente tabla:

Activo financiado	Banco	Importe concedido	Importe dispuesto	Tipo de interés anual	Ejercicio concedido	Vencimiento	Intereses	Deuda a c/p	Saldo a c/p
Josep Tarradellas, 44 (Blanes/Gerona)									
Ronda Carril, 78 (La Garriga/Barcelona)	Banco Sabadell	1.740.000	1.740.000	2,25%	2019	2034	0	135.729	135.729
Varsovia, 16-18 (Barcelona)									
		6.730.000	**4.230.000**				**0**	**135.729**	**135.729**

Otros pasivos financieros:

El detalle de los otros pasivos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2019, correspondientes íntegramente con los intereses pendientes de pago devengados de los préstamos participativos, es el siguiente:

Sociedad financiada	Prestamista	Miembros del partership	Tipo de interés anual	Fecha de préstamo	Vencimiento	Saldo a c/p
REIT PIE DE LA CRUZ	ROI 360 PIE DE LA CRUZ	21	8% + 50% beneficio del proyecto	26/03/2019	05/10/2023	221.118
REIT PAMPLONA	ROI 360 PAMPLONA LTD	14	6% + 60% beneficio del proyecto	26/03/2019	01/04/2022	37.321
REIT RIBERA	ROI 360 RIBERA LP	39	6% + 60% beneficio del proyecto	12/01/2020	18/06/2024	190.722
LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U	ROI 360 LEP 28 ALB 10 LP	28	6% + 60% beneficio del proyecto	18/03/2019	15/03/2024	126.510
REIT VIRGEN, S.L.U	ROI 360 VIRGEN 24 28, LP	29	6% + 60% beneficio del proyecto	12/01/2020	16/10/2024	106.008
VIV BUILDINGS 1, S.L.U	ROI 360 VOSTRA YR 1 LTD	34	6% + 60% beneficio del proyecto	12/01/2020	18/11/2024	17.359
Total						**699.037**

Deudas con empresas del grupo y asociadas

Otra de las fuentes de financiación de Grupo son los préstamos con partes vinculadas. Estos préstamos son suscritos por NEXT POINT y sus filiales con accionistas de NEXT POINT o sociedades participadas por los accionistas o miembros del Consejo de Administración de NEXT POINT, devengando un interés fijo.

El detalle de la deuda a corto plazo con empresas del grupo a cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

Sociedad financiada	Prestamista	Limite concedido	Tipo de interés anual	Fecha de préstamo	Vencimiento	Intereses	Otras deudas a c/p	Saldo a c/p
Netxpoint Capital Socimi, S.A.	ROI 360 LTD	240.000	6%	29/11/2018	29/11/2019	16.123	240.000	256.123
Netxpoint Capital Socimi, S.A.	Nir Tuvia	19.900	6%	10/12/2018	10/12/2019	1.266	19.900	21.166
RET PAMPLONA, 59	Omer Rabinovitz	162.000	6%	07/09/2018	07/09/2019	11.444	0	11.444
REIT PIE DE LA CRUZ	INVEST 360 LTD	197.500	6%	09/09/2018	09/03/2019	20.891	197.500	218.391
Total		**619.400**				**49.724**	**457.400**	**507.124**

El principal e intereses de estos préstamos se encontraban íntegramente liquidados a fecha del presente Documento Informativo a excepción del préstamo de 11.444 euros entre REIT Pamplona, 59 y Omer Rabinovitz que se mantiene con un saldo vivo de 11.444 euros, correspondiente íntegramente a intereses.

c) Cuenta de resultados

€	31.12.2018 (*)	31.12.2019 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	**15.932**	**121.885**
Otros ingresos de explotación	-	843
Gastos de personal	(1.330)	(106.409)
Otros gastos de explotación	(69.490)	(600.044)
Amortización del inmovilizado	(3.720)	(32.350)
Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	(2.000)	(271.208)
Otros resultados	5	(160)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(60.603)**	**(887.443)**
Ingresos financieros	1.516	4
Gastos financieros	(32.580)	(737.384)
RESULTADO FINANCIERO	**(31.064)**	**(737.380)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(91.667)**	**(1.624.824)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(91.667)**	**(1.624.824)**

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 8 de mayo y el 31 de diciembre de 2018

(**) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 1 de Enero y el 31 de diciembre de 2019

Importe neto de la cifra de negocios

El Grupo ha experimentado un incremento de sus ingresos de 15.932 euros en 2018 a 121.885 euros en 2019, correspondiendo 91.771 euros a REIT Pamplona, 59, S.L.U. por el alquiler del inmueble de la Calle Pamplona, 59 en Barcelona durante el año completo, (en 2018 solo se alquiló durante 3 meses), 29.114 euros a Viv Buildings, 1 S.L.U. por los alquileres de las residencias geriátricas de Ronda Carril, 78, en La Garriga (Barcelona), Josep Tarradellas, 44 en Blanes (Gerona) y Varsovia 16-18 en Barcelona al grupo La Vostra Llar, tras su adquisición, durante los meses de noviembre y diciembre de 2019 y 1000 euros a REIT Pie de la Cruze por un alquiler puntual de un local.

Es desglose de los ingresos durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

Compañía	Inmueble	Cliente	Actividad	Ingrsos Alquiler 2019	Ingresos Alquiler 2018
REIT Pamplona 59, SLU	Pamplona 59, Barcelona	Varios	Alquiler corto plazo	91.771	15.932
REIT Pie de la Cruze S.L.U.	Pie de la Cruz 14, Valencia	Varios	Alquiler	1.000	0
VIV Buildings 1, SLU	Ronda Carril 78, La Garriga Josep Tarradellas 44, Blanes Varsovia 16-18, Barcelona	Residencial Blanes, S.L. Residencial La Garriga, S.L. Residencial Varsovia, S.L.	Geriatrico	29.114	0
				121.885	**15.932**

Gastos de personal

Durante el ejercicio 2018, año de constitución de la Sociedad (8 de mayo de 2018) el número medio de empleados ascendió a 1,20. En el ejercicio 2019, el número medio de empleados se incrementó de 1,20 a 3,91. Este incremento del número medio de empleados ha provocado el aumento de los gastos de personal de 1.330 euros a 106.409 euros.

Otros gastos de explotación:

Concepto	31.12.2019
Arrendamientos	19.051
Reparaciones y conservación	37.453
Servicios profesionales	406.545
Primas de seguros	10.066
Servicios bamcarios	34.370
Suministros	8.561
Otros servicios	48.025
Total Servicios exteriores	**564.071**
Otros tributos	35.973
Total Otros gastos de explotación	**600.044**

La partida de servicios profesionales, la más relevante dentro de otros gastos de explotación tiene el siguiente detalle:

Concepto	31.12.2019
UOB ARQUITECTOS SLP	39.205
AUREN ABOGADOS Y ASESORES	38.384
GABINETE MARTINEZ COMIN	38.123
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, SA	26.050
J & A GARRIGUES SLP	25.174
CUATRECASAS	21.270
AUREN AUDITORES SP, SLP	20.684
MICHAEL PAGE GROUP SPAIN	19.150
ZDENKA LARA	19.000
CALALLARGA SL	17.965
OTROS PROVEEDORES (17)	100.540
IVA NO DEDUCIBLE	40.999
Total Servicios profesionales	**406.545**

Deterioro:

A 31 de diciembre de 2019 se ha dotado un deterioro 271.208 euros por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles de Virgen de Puig 24

y Virgen de Puig 28, de acuerdo a la valoración independiente realizada por Gesvalt a 31 de diciembre de 2019.

Gastos financieros:

Los gastos financieros a cierre de 2019 se corresponden principalmente con 699.037 euros de intereses de los préstamos participativos identificados anteriormente.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales abreviadas individuales de la Sociedad del ejercicio 2019 (ver Anexo II y III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Auren, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 13 de mayo de 2020, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas y las cuentas anuales abreviadas individuales del ejercicio 2018 (ver Anexo II y III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Auren, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 25 de julio de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad está obligada como mínimo a distribuir dividendos conforme a lo previsto en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver el apartado "Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI" de la subsección 2.6.3 relativa a la "Información fiscal".

La Sociedad no ha llevado a cabo hasta la fecha en ninguno de los ejercicios, pago alguno en concepto de dividendos. Los estatutos sociales establecen la política de dividendos con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI.

En relación con lo anterior, el artículo 23 de los Estatutos establece lo siguiente:

Artículo 23.- Distribución de beneficios y condiciones especiales de tributación de los accionistas

a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, constituirá el beneficio líquido de la Sociedad el remanente de los ingresos de la misma,

una vez deducidos los gastos de explotación y administración, incluso intereses y amortizaciones de obligaciones que pudieran emitirse y las cantidades que se destinen a amortización de los efectos, máquinas, enseres y demás bienes que constituyan el activo social.

b) La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMIs y, entre otros, en su artículo 6, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y estatutaria, en su caso, y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El órgano de administración o la Junta General de accionistas podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

c) La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho, total o parcialmente, en especie (incluyendo, en particular, pero sin limitación, dividendos consistentes en cuentas a cobrar o derechos de crédito de los que la Sociedad sea titular), siempre y cuando los bienes, derechos o valores objeto de distribución:

- *(i) sean homogéneos;*
- *(ii) estén admitidos a cotización en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación -en el momento de la efectividad del acuerdo- o se hayan establecido mecanismos adecuados para facilitar su liquidez en el plazo máximo de un año; y*
- *(iii) no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.*

El cumplimiento de las condiciones previstas en los apartados (i) a (iii) anteriores no será necesario cuando el reparto de dividendos en especie haya sido unánimemente acordado por todos los accionistas de la Sociedad en Junta universal o Junta convocada con ese propósito a la que hayan acudido todos ellos.

d) Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

e) 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 SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Órgano

de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

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.

El importe de la indemnización será calculado por el Órgano de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho calculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Órgano de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra como el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos.

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización seria el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: 100 x 19% = 19
*Gasto por IS del gravamen especial ("**GISge**"): 19*
*Indemnización ("**I**"): 19*
*Base imponible del IS por la indemnización ("**Bli**"): 19*
*Gasto por IS asociado a la indemnización ("**GISi**"): 0*
Efecto sobre la Sociedad: I — GISge — GISi = 19 — 19 — 0= 0

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: 100 x 19% = 19
*Gasto por IS del gravamen especial ("**GISge**"): 19*
*Indemnización ("**I**"): 19-1-(19 x0,1)/((1-0,1))=21,1119*
*Base imponible del IS por la indemnización ("**Bli**"): 21,11*

*Gasto por IS asociado a la indemnización ("**GISI**"): 21,11 x 10% = 2,11*
Efecto sobre la Sociedad: I — GISge — GIS' = 21,11 — 19 — 2,11= 0

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la obligación de comunicación, la Sociedad podrá, previa notificación, 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 el Artículo 8 de estos estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la obligación de comunicación, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la obligación de comunicación 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.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Órgano de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en este apartado c).

Las reglas aplicables en el presente Artículo serán aplicables con respecto a la distribución de rentas análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).

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

A fecha del presente Documento Informativo, ni la Sociedad ni sus Filiales están incursas en ningún procedimiento judicial o extrajudicial que pueda tener un impacto significativo sobre la situación financiera, económica o patrimonial de las mismas.

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

€	31.03.2019(**)	31.03.2020(**)
Importe neto de la cifra de negocios	**21.424**	**86.262**
Aprovisionamientos	-	(14)
Otros ingresos de explotación	-	690
Gastos de personal	(5.760)	(53.120)
Otros gastos de explotación	(80.209)	(191.975)
Amortización del inmovilizado	(5.644)	(19.428)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(70.187)**	**(177.584)**
Ingresos financieros	-	1.987
Gastos financieros	(88.851)	(305.192)
RESULTADO FINANCIERO	**(88.851)**	**(303.205)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(159.038)**	**(480.789)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(159.038)**	**(480.789)**

(**) Cifras no auditadas ni revisadas por el auditor

A continuación, se detallan las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias durante el primer trimestre de 2020:

Ingresos:

Los ingresos del Grupo en el primer trimestre de 2020 ascendieron a 86.262 euros, correspondiendo 25.326 euros a REIT Pamplona, 59, S.L.U. por el alquiler del inmueble de la Calle Pamplona, 59 y 60.936 euros a Viv Buildings, 1 S.L.U. por los alquileres de las residencias geriátricas de Ronda Carril, 78, en La Garriga (Barcelona), Josep Tarradellas, 44 en Blanes (Gerona) y Varsovia 16-18 en Barcelona al grupo La Vostra Llar.

Se puede observar un incremento de ingresos en el primer trimestre de 2020 respecto del primer trimestre de 2019, habiéndose generado en el primer trimestre de 2020 ingresos equivalentes al 71% de los ingresos totales del ejercicio 2019,

principalmente por la contribución de las residencias geriátricas que en 2019 tan solo estuvieron arrendadas durante los meses de noviembre y diciembre (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo).

Gastos de personal:

Los gastos de personal del Grupo en el primer trimestre de 2020 ascendieron a 53.120 euros, correspondientes a 5 empleados (CFO, contable, Project manager, marketing y administración)

Los empleados de marketing, administración y el Project manager se incorporaron al Grupo en el primer trimestre de 2020, incrementándose por tanto los gastos de personal respecto del primer trimestre de 2019. En el primer trimestre de 2020 se han generado gastos de personal equivalentes al 50% de los gastos de personal totales del ejercicio 2019.

Otros gastos de explotación:

Los otros gastos de explotación del Grupo ascendieron a 191.975 euros en el primer trimestre de 2020. Principalmente se componen de 154.369 euros de servicios profesionales, 22.387 euros de suministros, 4.052 euros de primas de seguros y 3.313 de arrendamientos.

Gastos financieros:

Los Gastos financieros del Grupo ascendieron en el primer trimestre de 2020 a 303.205. Principalmente se componen de 273.511 euros de intereses de los préstamos participativos, 26.114 euros de intereses por deudas con entidades de créditos y 5.568 euros por deudas con empresas del grupo.

En el primer trimestre de 2020 se suscribió el préstamo hipotecario de 2.200.000 euros entre REIT Virgen, S.L.U. y el Banco Santander que ha devengado 1.268 euros de intereses.

La cifra de negocio a 31 de mayo de 2020 asciende a 167.136 euros, de los activos en rentabilidad se ha mantenido la facturación de los alquileres de las residencias geriátricas de VIV BUILDINGS 1, SLU y se han reducido los ingresos de los 6 apartamentos de temporada de Reit Pamplona, 59, SLU a la mitad como consecuencia del COVID-19. Así mismo esta situación ha supuesto un retraso de aproximadamente 2 meses en la ejecución de las obras de los inmuebles a rehabilitar en Valencia.

En cuanto a los costes a 31 de mayo de 2020, los gastos de personal ascienden a 90.144 euros, habiéndose incrementado por la incorporación el 1 de abril de la Directora General. Los otros gastos de explotación ascendieron a 317.807 euros, de los que 230.755 euros se corresponden con servicios profesionales independientes. Los gastos financieros ascendieron a 493.633 euros el resto de costes de se mantienen estables y dentro de las cifras proyectadas.

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

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio en curso

En el ejercicio en 2018:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2018 por importe total escriturado de 3.229.000 euros, se corresponden con el siguiente detalle:

Inversión por importe de 1.479.000 euros para la adquisición de un inmueble situado en Barcelona y por importe de 1.750.000 euros para la adquisición de un inmueble situado en Valencia:

- 1 de octubre de 2018: Se adquirió el inmueble situado en la C/Pamplona 59 por importe de 1.479.000 euros

- 5 de octubre de 2018: Se adquirió el inmueble situado en C/Pie de la Cruz 14 de Valencia por importe de 1.750.000 euros

Inmueble	2018
Pamplona,59	1.479.000
Pie de la Cruz, 14	1.750.000
Total adquisiciones 2018	**3.229.000**

En el ejercicio en 2019:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2019 por importe total escriturado de 13.368.571 euros, se desglosan en 9.890.000 euros para la adquisición de seis inmuebles situados en Valencia, y 3.478.571 para la adquisición de cuatro inmuebles en Cataluña:

- 15 de febrero de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la calle C/Lepanto 28 de Valencia por importe de 750.000 euros

- 13 de marzo de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la C/Alberique 10 de Valencia por importe de 636.000 euros

- 30 de mayo de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la C/Virgen de Puig 24 de Valencia por importe de 989.500 euros
- 30 de mayo de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la C/Virgen de Puig 28 de Valencia por importe de 989.500 euros

- 18 de junio de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la C/Ribera, 3 de Valencia por importe de 5.500.000 euros

- 16 de octubre de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la C/San Cristóbal 7 de Valencia por importe de 1.025.000 euros

- 18 de noviembre de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la Ronda Carril 78, la Garriga, Barcelona por importe de 764.268 euros

- 18 de noviembre de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la C/ Josep Tarradellas 44, Blanes, Gerona por importe de 1.269.428 euros

- 18 de noviembre de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la C/Varsovia 16 de Barcelona por importe de 846.332 euros

- 18 de noviembre de 2019: Se adquirió el inmueble situado en la C/Varsovia 18 de Barcelona por importe de 598.525 euros

Inmueble	2019
Lepanto, 28	750.000
Alberique, 10	636.000
Virgen del Puig, 24	989.500 (*)
Virgen del Puig, 28	989.500 (*)
Ribera, 6	5.500.000
San cristobal, 7	1.025.000
Ronda Carril, 78	764.286
Josep Tarradellas, 44	1.269.428
Varsovia, 16	846.332
Varsovia,18	598.525
Total adquisiciones 2019	**13.368.571**

(*) El desglose de 989.500 euros está compuesto de 89.500 euros de opción de compra y 900.000 euros de precio de adquisición

En estos inmuebles adquiridos se han realizado una serie de inversiones en obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles, así como se ha incurrido en costes de adquisición que han sido activados:

Compañía	Activo	Precio Adquisicion	Project Mgm fees 2018 activados	Project Mgm fees 2019 activados	Costes Activados y Capex 2018	Costes activados y Capex 2019	Amortización	Deterioro	Valor neto contable
REIT Pie de la Cruze, SLU	Pie de la Cruz 14	1.750.000	94.711	0	191.536	0	0	0	**2.036.247**
Lepanto, Alberique, SLU	Lepanto 28	750.000	0	78.309	0	59.233	0	0	**887.542**
Lepanto, Alberique, SLU	Alberique 10	636.000	0	69.608	0	63.602	0	0	**769.210**
REIT Ribera, SLU	Ribera 3	5.500.000	0	332.559	0	408.156	0	0	**6.240.715**
REIT Virgen SLU	Virgen 24	989.500	0	73.835	0	52.269	0	-65.604	**1.050.000**
REIT Virgen SLU	Virgen 28	989.500	0	73.835	0	52.269	0	-205.604	**910.000**
REIT Virgen SLU	San Cristobal 7	1.025.000	0	0	0	11.959	0	0	**1.036.959**
REIT Pamplona 59, SLU	Pamplona 59	1.479.000	71.901	0	0	66.986	-25.977	0	**1.591.910**
VIV Buildings 1, SLU	Ronda Carril 78	764.286	0	33.589	0	32.572	-1.269	0	**829.178**
VIV Buildings 1, SLU	Josep Tarradellas 44	1.269.428	0	55.790	0	52.910	-2.648	0	**1.375.480**
VIV Buildings 1, SLU	Varsovia 16	846.332	0	37.195	0	35.876	-1.068	0	**918.335**
VIV Buildings 1, SLU	Varsovia 18	598.525	0	26.304	0	24.098	-995	0	**647.932**
Total		**16.597.571**	**166.612**	**781.024**	**191.536**	**859.930**	**-31.957**	**-271.208**	**18.293.508**

(*) El desglose de 989.500 euros está compuesto de 89.500 euros de opción de compra y 900.000 euros de precio de adquisición

En el ejercicio en 2020:

A 31 de marzo de 2020 se han incurrido en inversiones en Capex por importe de 334.033 euros.

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

La Filial VIV BUILDINGS 3, SLU firmó un contrato de arras el 3 de diciembre de 2019 por un importe de 197.000 euros para la adquisición de un lote de 15 apartamentos con plaza de aparcamiento y trastero en una ciudad costera de la provincia de Gerona. El precio total de la compra venta será de 1.970.000 euros.

Asimismo, el Grupo continuará con la remodelación de los edificios Alberique 10, Lepanto 28, Pie de la Cruz 14, Ribera 3, Barrio San Cristóbal 7, Virgen de Puig 24 y Virgen de Puig 28 en Valencia, estimando invertir más de 6 millones de euros en dichos edificios.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

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.

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 das con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya

sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;(…)".

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

€	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020
Importe neto de la cifra de negocios	15.932	121.885	86.262
Fondos propios	-33.227	-1.666.507	n.a
1% de los ingresos	159	1.219	863
1% de los fondos propios	0	0	n.a

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Existen operaciones de préstamo y de prestación de servicios entre la Sociedad y sus Filiales si bien no se desglosan en este apartado al estar todas incluidas bajo el mismo perímetro de consolidación.

Ejercicio 2018:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

NEXT POINT y sus filiales han suscrito préstamos con accionistas de NEXT POINT o sociedades participadas por los accionistas o los miembros del Consejo de Administración de NEXT POINT, devengando éstos un interés fijo.

El detalle de la deuda con partes vinculadas a cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

Sociedad financiada	Prestamista	Limite concedido	Tipo de interés anual	Fecha de préstamo	Vencimiento	Intereses	Otras deudas a c/p	Saldo a c/p
Netxpoint Capital Socimi, S.A.	ROI 360 LTD	240.000	6%	29/11/2018	29/11/2019	1.762	240.000	241.762
Netxpoint Capital Socimi, S.A.	Nir Tuvia Golberg	19.900	6%	10/12/2018	10/12/2019	72	19.900	19.972
RET PAMPLONA, 59	Omer Rabinovitz	162.000	6%	07/09/2018	07/09/2019	0	162.000	162.000
REIT PIE DE LA CRUZ	INVEST 360 LTD	197.500	6%	09/09/2018	09/03/2019	9.042	197.500	206.542
REIT PIE DE LA CRUZ	Nir Tuvia Golberg	20.000	6%	07/09/2018	07/07/2019	1.082	20.000	21.082
Total		**639.400**				**11.957**	**639.400**	**651.357**

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 el Grupo ha mantenido transacciones por importe de 71.901 euros con Value en concepto de los servicios prestados en los contratos de asesoramiento descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Value es una sociedad participada por D. Ofer Lior y Liron Sason, accionistas mayoritarios y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 2019. Al cierre del ejercicio no existían saldos pendientes de pago.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Ver apartado (i) anterior relativo a las operaciones realizadas por los accionistas, y Administradores.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido ninguna remuneración.

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

Ver apartado (i) anterior relativo a las operaciones realizadas por los accionistas, y Administradores.

Ejercicio 2019:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

NEXT POINT y sus filiales han suscrito préstamos con accionistas de NEXT POINT o sociedades participadas por los accionistas o miembros del Consejo de Administración de NEXT POINT, devengando éstos un interés fijo.

El detalle de la deuda con partes vinculadas a cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

Sociedad financiada	Prestamista	Limite concedido	Tipo de interés anual	Fecha de préstamo	Vencimiento	Intereses	Otras deudas a c/p	Saldo a c/p
Netxpoint Capital Socimi, S.A.	ROI 360 LTD	240.000	6%	29/11/2018	29/11/2019	16.123	240.000	256.123
Netxpoint Capital Socimi, S.A.	Nir Tuvia	19.900	6%	10/12/2018	10/12/2019	1.266	19.900	21.166
RET PAMPLONA, 59	Omer Rabinovitz	162.000	6%	07/09/2018	07/09/2019	11.444	0	11.444
REIT PIE DE LA CRUZ	INVEST 360 LTD	197.500	6%	09/09/2018	09/03/2019	20.891	197.500	218.391
Total		**1.898.200**				**49.724**	**457.400**	**507.124**

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 el Grupo ha mantenido transacciones por importe de 986.092 euros con Value en concepto de los servicios prestados en los contratos de asesoramiento descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Value es una sociedad participada por D. Ofer Lior y Liron Sason, accionistas mayoritarios y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 2019. El saldo pendiente de pago a cierre de ejercicio es de 453 euros.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Ver apartado (i) anterior relativo a las operaciones realizadas por los accionistas, y Administradores.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido ninguna remuneración.

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

Ver apartado (i) anterior relativo a las operaciones realizadas por los accionistas, y Administradores.

Ejercicio 2020:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

A fecha del presente Documento Informativo NEXT POINT y sus filiales tienen préstamos con accionistas de NEXT POINT o sociedades participadas por los accionistas o miembros del Consejo de Administración de NEXT POINT, devengando éstos un interés fijo.

El detalle de la deuda con partes vinculadas a fecha del presente Documento Informativo es el siguiente:

Sociedad financiada	Prestamista	Limite concedido	Tipo de interés anual	Fecha de préstamo	Vencimiento	Intereses	Otras deudas a c/p	Saldo a c/p
RET PAMPLONA, 59	Omer Rabinovitz	162.000	6%	07/09/2018	07/09/2019	11.444	0	11.444
Total		**162.000**						**11.444**

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha mantenido transacciones por importe de 50.000 euros con Value en concepto de anticipos por los servicios prestados en la firma del contrato de arras de la Filial VIV Buildings, 3 (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo)

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Ver apartado (i) anterior relativo a las operaciones realizadas por los accionistas, y Administradores.
Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido ninguna remuneración.

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

Ver apartado (i) anterior relativo a las operaciones realizadas por los accionistas, y Administradores.

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

De acuerdo con la Circular 2/2018 del MAB, en relación con los requisitos de incorporación al MAB, se señala que las sociedades que en el momento de incorporar a negociación sus acciones no cuenten con 24 meses de actividad

consecutivos auditados deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos. Por ello y cumpliendo con lo estipulado en la mencionada circular, se considera oportuno aportar las siguientes previsiones consolidadas bajo normativa PGC para los ejercicios 2020 y 2021.

A continuación, se muestra una tabla con el resumen de las previsiones aprobadas por el Consejo de Administración con fecha 22 de junio de 2020. Estas proyecciones han tenido en cuenta los efectos del COVID-19, considerando los posibles impactos, (ver apartado 2.23.1.1 "Riesgo derivado del impacto del coronavirus (COVID-19)".

€	31.12.2018 (*)	31.12.2019(*)	Pevisión 2020 (**)	Previsión 2021 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	**15.932**	**121.885**	**468.326**	**1.731.707**
Otros ingresos de explotación	-	843	-	-
Gastos de personal	(1.330)	(106.409)	(332.675)	(370.737)
Otros gastos de explotación	(69.490)	(600.044)	(955.928)	(602.033)
Amortización del inmovilizado	(3.720)	(32.350)	(112.438)	(344.123)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2.000)	(271.208)	-	-
Otros resultados	5	(160)	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(60.603)**	**(887.443)**	**(932.715)**	**414.813**
Ingresos financieros	1.516	4	-	-
Gastos financieros	(32.580)	(737.384)	(1.317.834)	(1.476.498)
RESULTADO FINANCIERO	**(31.064)**	**(737.380)**	**(1.317.834)**	**(1.476.498)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(91.667)**	**(1.624.824)**	**(2.250.549)**	**(1.061.685)**
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(91.667)**	**(1.624.824)**	**(2.250.549)**	**(1.061.685)**

(*) Información financiera auditada

(**) 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 del Grupo.

Las proyecciones de la cuenta de resultados para los ejercicios 2020 y 2021 se han realizado en base a los siguientes supuestos:

Ingresos:

Los activos de las sociedades Reit Pamplona, SLU y VIV BUILDINGS 1, SLU están íntegramente arrendados.

En el ejercicio 2020 se adquirirá un inmueble por un valor de 1.970.000 Euros. Este inmueble será adquirido a finales del mes de Julio por la sociedad VIV BUILDINGS 3, SLU bajo un contrato Triple Neto con un operador externo, el cual explotará el inmueble.

Adicionalmente los siguientes inmuebles también serán arrendados a un operador turístico externo con un contrato Triple Neto:

- El inmueble de Alberique 10, Valencia se pondrá en explotación a finales del mes de julio de 2020
- El inmueble de Lepanto 10, Valencia se pondrá en explotación en octubre de 2020
- El inmueble de Virgen de Puig 24, Valencia se pondrá en explotación en diciembre de 2020
- El inmueble de Virgen de Puig 28, Valencia se pondrá en explotación en enero de 2021
- El inmueble de Barrio San Cristóbal 7, Valencia se pondrá en explotación en febrero de 2021
- El inmueble de Ribera 3, Valencia se pondrá en explotación en abril de 2021
- El inmueble de Pie de la Cruz Valencia se pondrá en explotación en febrero de 2021

Gastos de personal:

- En 2020 se incrementa el gasto de personal por las incorporaciones en la Sociedad de un Project Manager y una administrativa en el mes de enero y una Directora General en el mes de abril.
- En 2021 está prevista la incorporación de un Controller.

Otros gastos de explotación:

- En 2020 se produce un ligero incremento en los gastos de mantenimiento derivados de la realización de las obras de rehabilitación de los edificios en Valencia. Una vez finalizadas y al entrar en operación los inmuebles con contratos Triple Neto con un operador externo estos gastos se verán sustancialmente reducidos.
- Los gastos por servicios profesionales aumentan en 2020 por los honorarios de asesores externos para la salida al MAB.

  Las primas de seguro suben en 2020 y 2021 a medida que se actualizan las coberturas a los edificios rehabilitados y se adquiere un nuevo inmueble.

- Los gastos por impuestos (IBIS) aumentan en 2020 pues la mayoría de los inmuebles se adquirieron en 2019 con el IBI del ejercicio ya pagado. En 2021 se reducirá este gasto con los contratos Triple Neto con el operador de los inmuebles.

Deterioro:

- No se espera que afloren otros deterioros de activos

Gastos financieros:

Los gastos financieros aumentan en la medida que:

a) Se dispone de los tramos de Capex de las financiaciones hipotecarias ya firmadas para los edificios de Virgen de Puig 24, Virgen de Puig 28 y Ribera 3 (Valencia)

b) Se formalice la financiación bancaria de los inmuebles
Lepanto 28, Alberique 10, Pie de la Cruze 14 y San Cristóbal 7 (Valencia)

c) Se adquiera el inmueble en arras con una financiación bancaria del 60%

Confirmación de que las previsiones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las estimaciones presentadas por la Sociedad han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en las cuentas anuales consolidadas y cuentas anuales individuales abreviadas del ejercicio 2018 y 2019 (ver Anexo II y III). 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 del Grupo.

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

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo derivado del brote de Coronavirus
- Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad
- Riesgo de ejecución de las obras

- Riesgo asociado a la explotación de los activos en arrendamiento
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- Nivel de endeudamiento
- Ciclicidad del sector

2.16.2. 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 22 de junio de 2020 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 Información Privilegiada a efectos de su comunicación al Mercado.

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad está regulado en los artículos 17 al 20 de los Estatutos Sociales. Las principales características del Consejo, en cuanto a estructura, composición y funcionamiento, son las que se indican a continuación:

Estructura.

De acuerdo con el artículo 17 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de nueve (9) miembros. Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

Composición.

A la fecha del presente Documento Informativo, en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios, el 2 de marzo de 2020 y por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 3 de marzo de 2020, el Consejo de Administración está compuesto los siguientes miembros:

Consejeros	Cargo	Carácter	Fecha Nombramiento
Omer Rabinovitz	Presidente	Dominical	2-mar.-20
Ofer Lior	Secretario-Consejero	Dominical	2-mar.-20
Liron Sason	Consejero	Dominical	2-mar.-20
Nir Tuvia Goldberg	Consejero	Dominical	2-mar.-20

La Sociedad ha contratado a la firma DE DIOS–LANAU & ASOCIADOS para dar soporte legal a la función del puesto de Secretario del Consejo, a través del abogado D. Julián Carlos de Dios Garrido y su equipo asesorarán para llevar a cabo un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. Se contempla incorporar la figura de Secretario no Consejero en lugar del Secretario Consejero actual.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detalla la participación directa e indirecta de los consejeros en el capital social de la Sociedad.

El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, (en adelante, "**LSC**") impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que ejerzan en dicha sociedad.

A este respecto, a la fecha del presente Documento Informativo, D. Ofer Lior y D. Liron Sason tienen, cada uno de ellos, una participación del 50% de Value y son miembros del órgano de administración del mismo.

No obstante, si bien las situaciones descritas en el párrafo anterior pueden dar lugar a conflictos de intereses. la LSC ofrece instrumentos para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador

afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 17 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su relección, así como de la facultad de la Junta General de cesarlos en cualquier momento de conformidad a lo establecido en la LSC.

Adopción de acuerdos.

El artículo 18 de los Estatutos Sociales establece que, salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo de Administración válidamente constituido aprobará sus acuerdos por mayoría absoluta de los consejeros. La regulación relativa al funcionamiento del Consejo de Administración, incluida la adopción de acuerdos, se regula en el artículo 18 de los Estatutos Sociales de la Sociedad de la siguiente forma:

> ***Artículo 18.- Régimen y funcionamiento del Consejo de Administración***
>
> *Corresponderá a la Junta General la determinación del número concreto de Consejeros dentro del mínimo y máximo indicado en el artículo anterior, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos y que no habrán de ser necesariamente accionistas.*
>
> *Si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.*
>
> *El Consejo nombrará en su seno un Presidente y, en su caso, uno o más Vicepresidentes, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario, que podrán ser no Consejeros, que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad.*
>
> *El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.*
>
> *El Consejo de Administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa*

petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático que asegure la recepción por los consejeros. La convocatoria se dirigirá siempre personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco (5) días al de la fecha de la reunión. En caso de urgencia, el plazo de convocatoria será de 24 horas. Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, siempre por otro consejero, un número de éstos que alcancen, como mínimo, la mayoría absoluta de los vocales. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, (2) dos Consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por (3) tres miembros; (3) tres en uno de (5) cinco; (4) cuatro en uno de (7) siete; etc.).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

Será válida la reunión sin necesidad de previa convocatoria cuando estando reunidos todos los miembros del Consejo decidan, por unanimidad, celebrar sesión. Corresponderá al Presidente o quien haga sus veces dirigir y ordenar los debates, fijar el orden de las intervenciones, así como las propuestas de resolución.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes o representados en la sesión.

Los acuerdos se consignarán en acta, que será aprobada por el propio consejo al final de la reunión o en la siguiente, y que será firmado por el

Secretario de la Sesión, con el visto bueno de quien hubiera actuado como Presidente.

Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo, podrá delegar todas o algunas de sus facultades de administración y representación -salvo las indelegables conforme a Ley de Sociedades de Capital - en favor de uno o varios Consejeros-Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

Los acuerdos del Consejo podrán adoptarse por escrito y sin sesión, cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, y quedarán constantes en acta, en los términos señalados en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil.

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

La trayectoria y perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad se describe a continuación:

D. Omer Rabinovitz. Presidente del Consejo de Administración de NEXT POINT.

El Sr. Rabinovitz es licenciado en Economía y Contabilidad por la Hebrew University de Israel y Asesor Financiero Certificado.

Es cofundador y accionista principal de la Sociedad. Asimismo, es experto en gestión de inversiones, Planificador financiero acreditado y prestigioso conferenciante.

Es accionista del Family Office Investor 360, con más de 250 millones de euros de patrimonio y activos bajo gestión. El Sr. Rabinovitz es, asimismo, cofundador del proyecto inversor en Real Estate ROI360, y dirige el "fundraising", incluyendo el de los préstamos participativos (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo) y la relación con inversores.

D. Nir Tuvia Goldberg. Consejero de NEXT POINT.

El Sr. Goldberg es licenciado en Dirección de empresas por el IDC College en Israel y cuenta con numerosos cursos en financiación e inversión inmobiliaria. Tiene

experiencia en gestión de inversiones y es director de la división europea del grupo Investor 360, que lidera la captación de fondos para los préstamos participativos (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo).

Es cofundador de la Sociedad. Tiene experiencia en gestión de inversiones y es director de la división europea del grupo Investor 360.

El Sr. Goldberg cuenta con una amplia experiencia como gestor de proyectos en construcción e infraestructuras de un alcance de decenas de millones de euros.

D. Liron Sason. Consejero de NEXT POINT.

El Sr. Sason es cofundador de la gestora Value y miembro del Consejo de Administración. El Sr. Sason lidera la estrategia y desarrollo comercial de la Sociedad desde la gestora Value, y dirige la sucursal en Israel. Se incorporó a la actividad de Real Estate en Israel en 2014 y, un año después, creó la sociedad de gestión inmobiliaria Value, junto con Ofer Lior; en 2018 fundaron la Sociedad. Liron es experto, además, en otros sectores como la industria de la alimentación y el sector de los viajes, entre otros. Cuenta con más de 10 años de experiencia como emprendedor y empresario, con exitoso resultado en distintos sectores como el turístico y la industria alimentaria.

D. Ofer Lior. Secretario-Consejero de NEXT POINT.

El Sr. Lior es cofundador de la gestora Value y miembro del Consejo de Administración. Experto en Real Estate, con extensa experiencia en el mercado español. Lidera la expansión de negocio en España, además de ser responsable de planificación e implementación de estrategia. Como responsable de expansión, identifica oportunidades de negocio para fortalecer la Sociedad y expandirla en otros sectores y ciudades del país. El Sr. Lior tiene amplia experiencia como empresario y emprendedor en diversos sectores en contexto internacional, entre las que destaca una sociedad de distribución internacional enfocada en Estados Unidos y América del Sur.

La trayectoria y perfil profesional de los miembros de Alta Dirección de la Sociedad se describe a continuación:

Dña. Neus Giné Gras. Directora General de la Sociedad de NEXT POINT.

La Sra. Giné es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y cuenta con un MBA de la Georgetown University. Cuenta con una extensa carrera internacional en el área financiera, desarrollo de negocio y de gestión de inversiones, especializándose en los últimos años en la gestión de Socimis y del sector inmobiliario.

D. Juan Manuel Morante González. Director Financiero de NEXT POINT.

El Sr. Morante es licenciado en Ciencias Empresariales y Master en Dirección Financiera por la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, Master en Dirección Inmobiliaria y Urbanística por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDD por el IESE. Tiene una dilatada experiencia profesional en administración y finanzas en los sectores inmobiliario e ingeniería de energías renovables, así como en proyectos internacionales, estructuración financiera e incorporación de vehículos de inversión.

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

El artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los consejeros:

Artículo 20.- Retribución de los administradores

Los Consejeros son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la Sociedad tiene contratado para sus administradores.

Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (entendiendo por tales aquellos designados en atención a sus condiciones personales y profesionales) tendrán derecho a percibir una retribución por dicha consideración que consistirá en una asignación fija anual en metálico fijada por la Junta General de accionistas y distribuida entre dichos consejeros por el Consejo de Administración.

La remuneración se entenderá establecida para cada ejercicio de doce meses. En consecuencia, si un ejercicio social tuviere una duración menor a doce meses, el importe de la retribución se reducirá proporcionalmente.

La remuneración podrá satisfacerse con carácter periódico, ya sea semestral, trimestral, o mensual, según determine el Consejo de Administración.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de

Administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad de administradores y directivos con Chubb European Group SE, Sucursal en España con un límite 1 Millón de euros y vigencia hasta el 1 de agosto de 2020, cuya renovación ya se ha tramitado subiendo el límite a 2 millones de Euros.

No existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

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

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo cuenta con 5 empleados: una Directora General un Director financiero, un Project Manager, una contable y una administrativa, tres mujeres y dos hombres respectivamente. A nivel geográfico todos los empleados tienen su puesto en Barcelona.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación directa e indirecta igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación directa e indirecta igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, NEXT POINT cuenta con 32 accionistas (excluyendo la autocartera), representando aquellos que tienen una participación total (directa e indirecta) igual o superior al 5% del capital social el 57,38%.
La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Participación total directa e indirecta (%)	Nº acciones	Valoración (€)
Omer Rabinovitz	17,95%	170.520	1.790.460
Ofer Lior	13,16%	125.048	1.313.004
Liron Sason	13,16%	125.048	1.313.004
Nir Tuvia Goldberg	6,58%	62.524	656.502
Bartal Electronic Enclosures Ltd	6,53%	62.000	651.000
27 accionistas minoritarios	40,52%	384.976	4.042.248
Autocartera	2,09%	19.884	208.782
Total	**100%**	**950.000**	**9.975.000**

A continuación, detallamos las participaciones directas e indirectas de consejeros y directivos iguales o superiores al 1% del capital social de NEXT POINT:

Consejeros	Cargo	Part (%)	Carácter	Fecha Nombramiento
Omer Rabinovitz	Presidente	17,95%	Dominical	2-mar.-20
Ofer Lior	Secretario-Consejero	13,16%	Dominical	2-mar.-20
Liron Sason	Consejero	13,16%	Dominical	2-mar.-20
Nir Tuvia Goldberg	Consejero	6,58%	Dominical	2-mar.-20

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, el Grupo 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.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad

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 recogidas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo V del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio la elaboración y remisión a CNMV el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de Mercados de Valores. No obstante, el Consejo de Administración de NEXT POINT, en su reunión celebrada el 3 de marzo de 2020, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de Mercados de Valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**")

A la fecha del presente Documento Informativo, el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad figura publicado en la página web de la Sociedad (https://nextpointsocimi.com/).

Tal y como se indica en la introducción del Reglamento Interno de Conducta, éste tiene por objeto establecer determinadas normas de conducta sobre materias relativas a abuso de mercado que afectan a la Sociedad y sus Valores Afectados y, en particular, aquellas relativas al tratamiento, utilización y divulgación de la Información Privilegiada.

2.23. Factores de riesgo

El negocio, las actividades y los resultados de NEXT POINT y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en este apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de NEXT POINT, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

2.23.1.1. Riesgo derivado del impacto del coronavirus (COVID-19)

Como consecuencia de la rápida propagación del COVID-19 fuera de China y, especialmente en Europa, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el virus a pandemia internacional.

El impacto concreto de esta crisis sanitaria se está traduciendo en una perturbación conjunta de oferta y demanda en la economía española, que está afectando a las ventas de las empresas y generando tensiones de liquidez que podrían derivar en problemas de solvencia y pérdida de empleos en los próximos meses. Como consecuencia de ello, está previsto que se produzca una importante desaceleración de la economía en 2020. Asumiendo que el impacto del COVID-19 es puntual y limitado a un intervalo de tiempo concreto, cabría esperar un ligero efecto rebote del crecimiento en 2021.

Si bien en estas circunstancias resulta difícil prever el impacto de la actual crisis sanitaria, social y económica en la actividad del Grupo, la Sociedad prevé que el sector inmobiliario se vea afectado con el impacto negativo correspondiente en las actividades y negocio del Grupo.

No obstante, la Sociedad está llevando a cabo gestiones con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto de la pandemia, como, entre otras, el refuerzo de la comunicación con los inquilinos y operadores para dar soporte en el pago de la renta mientras dure la crisis mediante fórmulas que flexibilicen el pago de la renta en función de la situación de los residentes, o el interesarse por la implementación de protocolos de actuación frente al coronavirus covid-19 en residencias de mayores, para asegurar el bienestar de los residentes.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con su operador de centros residenciales para mayores, para aplazar el pago de un 25% la renta de los meses de abril, mayo y junio durante 6 meses, por lo que no habría un efecto en los ingresos del año.

En cuanto a los inquilinos de corta estancia, se han reducido la media ingresos de alquiler mensuales en un 37% durante el segundo trimestre en relación al primer trimestre, como causa de terminaciones anticipadas de contratos. Sin embargo, la Sociedad ha tomado las acciones necesarias y las unidades vacías se están ocupando a buen ritmo, esperando un segundo semestre en línea al año anterior.

23.1.2 Riesgo derivado de la influencia actual de los principales accionistas

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no está controlada por ningún accionista. La suma de las participaciones de los Socios Fundadores asciende al 52,65% del capital social de la Sociedad, pero los mismos no tienen ningún acuerdo de acción concertada. Los intereses de los Socios Fundadores, considerados en su conjunto y sin perjuicio de que como se ha señalado no existe concertación entre ellos, podrían ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

2.23.1.3. Riesgo como consecuencia de que la actividad de Grupo esté operada conjuntamente con un tercero externo

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la actividad del Grupo está gestionada parcialmente por la empresa Value sociedad participada por D. Ofer Lior, secretario-consejero y accionista de la sociedad y D. Liron Sason, consejero y accionista de la Sociedad. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración del Grupo.

2.23.1.4. Conflicto de interés entre la Sociedad y Value B and J RE, S.L.

D. Ofer Lior y D. Liron Sason, accionistas y consejeros de la Sociedad y administradores solidarios de las Filiales, son a su vez accionistas y administradores de Value (cada uno de ellos tiene una participación del 50% de Value). Esta situación podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, D. Ofer Lior y D. Liron Sason llevasen a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Value coincidan con los intereses de los futuros accionistas de NEXT POINT.

No obstante, en caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador/es afectado/s se abstenga/n de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

2.23.1.5. Historial operativo limitado

NEXT POINT se constituyó el 8 de mayo de 2018 por lo que tiene un track record operativo limitado. La información financiera disponible está limitada al ejercicio 2018, en el periodo entre su constitución en mayo de 2018 y diciembre 2018 y el año 2019 completo. Por lo tanto, los inversores en NEXT POINT tendrán información limitada de cara a evaluar las perspectivas del Grupo y una posible decisión relacionada con la inversión en las acciones de la Sociedad.

Al tener un historial operativo limitado no es posible asegurar que se superarán los desafíos operativos de una sociedad recientemente constituida, estando, por tanto, sujeto a todos los riesgos e incertidumbres asociados con un negocio recientemente formado.

2.23.1.6 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de explotación de apartamentos turísticos suscritos con Urban Vida.

Tres de los once inmuebles que el Grupo tiene en cartera (Ribera 3, Virgen de Puig 24, Virgen de Puig 28), los cuales están destinados apartamentos turísticos, serán explotados por Urban Vida una vez finalicen las obras de remodelación de los mismos, en virtud de los contratos de arrendamiento "triple net" suscritos entre el operador y las Filiales Reit Ribera, S.L.U., y Reit Virgen, S.L.U. Estos edificios representan un 42% de la valoración total de los activos del Grupo de conformidad con el informe emitido por Gesvalt, por lo que de darse el caso de que Urban Vida atravesara dificultades o circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que le impidieran atender debidamente a sus compromisos de pago asumidos en el contrato de explotación, podría afectar negativamente a los resultados o a la situación financiera, económica y patrimonial del Grupo.

2.23.1.7 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de explotación de residencias geriátricas suscritos con el grupo La Vostra Llar

Los tres edificios destinados a residencias geriátricas que el Grupo tiene en cartera son explotados por el grupo La Vostra Llar, en virtud de los contratos de arrendamiento con VIV Building 1, S.L.U. Estos edificios representan un 25% de la valoración total de los activos del Grupo según el informe emitido por Gesvalt, por lo que, de darse el caso de que La Vostra Llar atravesara dificultades o circunstancias desfavorables, que le impidieran atender debidamente a sus compromisos de pago asumidos en el contrato de explotación, podría afectar negativamente a los resultados, así como a la situación financiera, económica y patrimonial del Grupo.

2.23.1.8 Riesgos asociados a la valoración

En fecha 13 de mayo de 2020, Gesvalt ha emitido un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 que se adjunta a este Documento Informativo como Anexo III.

El Informe de valoración fue preparado de acuerdo con los estándares de las Normas Internacionales de Valoración (NIV) emitidos por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

El Informe de valoración se basa en principios de valoración estándar y representa las opiniones de Gesvalt como tasador independiente. También se basa en supuestos sobre el mercado inmobiliario español que posteriormente podrían resultar incorrectos.

La valoración de activos inmobiliarias se basa en una multitud de factores, entre otros, rentabilidad del mercado, rentabilidad de salida, tasas de ocupación, tarifas de gestión, contingencias y el entorno general del mercado. La valoración de los bienes contenidos en el informe de valoración, por lo tanto, están sujetos a numerosas incertidumbres.

2.23.1.9 Riesgo derivado de la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

La Sociedad y sus Filiales han optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, de conformidad con la Ley de SOCIMIs y, en consecuencia, están sujetas con carácter general a un tipo impositivo del 0%. No obstante, la Sociedad o sus Filiales podrían perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

(i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

(ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad o sus Filiales de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

(iii) 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 16/2012, de 27 de diciembre. 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.

(iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

(v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que la Sociedad o sus Filiales (i) quedasen obligadas 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, y que (ii) no pudieran 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.

Por tanto, si la Sociedad o sus Filiales no pudieran mantener su condición de SOCIMIs, ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio

2.23.1.10 Riesgos de cambios normativos

La actividad de NEXT POINT está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o se hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

2.23.1.11 Riesgo asociado a la explotación de los activos en arrendamiento

La actividad del Grupo es la adquisición y tenencia de bienes inmuebles para explotarlos mediante alquiler y eventualmente obtener beneficios por la enajenación de los mismos.

La explotación de la mayoría de los activos del Grupo se realiza a través de un operador externo que a su vez lo explota subarrendando dichos inmuebles a corto y medio plazo. La explotación final, en ocasiones, requiere de licencias, permisos o habilitaciones cuya competencia se distribuye entre la Comunidad Autónoma y la Administración Local correspondiente. Aunque la modalidad final de explotación es responsabilidad del operador, requieren de licencias y permisos cuya

consecución puede sufrir retrasos o incluso denegarse. En dichas circunstancias, los resultados del Grupo, la valoración de sus activos, podrían verse afectados negativamente, siendo el uso residencial la alternativa para la explotación de los activos.

2.23.1.12 Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

A fecha del presente Documento Informativo, ni la Sociedad ni sus Filiales están incursas en ningún procedimiento judicial o extrajudicial que pueda tener un impacto significativo sobre la situación financiera, económica o patrimonial de las mismas.

2.23.1.13 Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

NEXT POINT está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que NEXT POINT fuese propietario. Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio. Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por NEXT POINT, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.14 Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad de NEXT POINT es principalmente la de alquiler de viviendas. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los

inmuebles arrendados. Por lo tanto, si los sociedades con las que el Grupo tiene suscritos contratos para la explotación de los inmuebles no consiguen que los inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si las sociedades con las que el Grupo tiene suscritos contratos para la explotación de los activos no lograsen unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

2.23.1.15 Cambios en la composición de la cartera de activos

Aunque a la fecha del presente Documento Informativo la cartera de activos de la Sociedad se compone principalmente de activos residenciales, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos de otra naturaleza, con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados de la Sociedad y valor de las acciones.

2.23.1.16 Posible responsabilidad de la Sociedad por las actuaciones de contratistas y subcontratistas

Value como gestor de activos del Grupo puede decidir contratar o subcontratar trabajos de rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman tanto con empresas constructoras como reformas integrales. Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad son generalmente empresas de reconocido prestigio y prestan condiciones

competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo y la Sociedad mediante el personal técnico con el que cuenta supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos.

2.23.1.17 Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

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

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política, como podría suceder como consecuencia de la propagación del COVID-19.

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

En caso de que el valor de mercado de los activos inmobiliarios se viera reducido de forma drástica el Grupo podría llegar a incumplir el covenant de endeudamiento establecido del 65% del “Loan to value” (ver apartado 2.23.2.1 “Riesgo asociado al nivel de endeudamiento”).

2.23.1.18 Riesgo de la ejecución de las obras

Los siete inmuebles de Valencia han de ser rehabilitados y acondicionados para su puesta en explotación, si bien NEXT POINT hace una rigurosa selección de los profesionales que intervienen en nuestros proyectos de rehabilitación valorando la solvencia financiera y la trayectoria profesional en este ámbito, existe el riesgo inherente a los trabajos de construcción en cuanto a posibles retrasos, insolvencia sobrevenida de las empresas constructoras, problemas de ejecución.

Se debe hacer una mención especial a la situación extraordinaria a raíz de la crisis sanitaria por el COVID-19 que, dependiendo de su evolución, podría llegar a condicionar el plazo de ejecución de las obras y, por tanto, la puesta en operación de estos inmuebles. Del mismo modo es pronto aún para tener certeza sobre el impacto que tendrá sobre las rentas inmobiliarias.

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

2.23.2.1 Riesgo asociado al nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 4.221.864 euros, correspondientes a tres préstamos hipotecarios de las entidades filiales REIT Pamplona 59 con Bankinter, REIT Ribera con Banco Santander y Viv Buildings 1 con Banco Sabadell. (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo).

Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2019, equivalente a 19,7 millones de euros, el ratio de endeudamiento "Loan To Value" de la Sociedad es de un 21,45%.

A 31 de marzo de 2020 el Grupo tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 4.897.346 euros, devengando intereses fijos correspondiente a los préstamos hipotecarios anteriormente identificados. El incremento del importe con respecto a 31 de diciembre de 2019 se debe principalmente a la concesión de un nuevo préstamo hipotecario a la entidad filial REIT Virgen por parte del Banco Santander por importe de 2.200.000, del que se han dispuesto 700.000 euros.

Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2019, equivalente a 19,7 millones de euros, el ratio de endeudamiento "Loan To Value" de la Sociedad a 31 de marzo de 2020 es de un 24,89%.

En los préstamos del Banco Santander con las Filiales REIT Ribera, S.L.U. y REIT Ribera, S.L.U. que el Grupo tiene firmados, existen dos tramos de financiación destinada a Capex no dispuesta para la reforma de los inmuebles de las Filiales REIT Ribera, S.L.U. por importe de 2.500.000 euros y REIT Virgen, S.L.U por importe de 1.500.000 euros. (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo). En caso de disponer de la totalidad de estos tramos de 4.000.000 euros de financiación, el nivel de endeudamiento podría incrementarse a niveles del 45,22%

La deuda bancaria dispuesta ha sido destinada a financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios y a acometer las obras de reforma en estos activos mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles adquiridos.

En relación a la financiación bancaria dispuesta se establecen los siguientes covenants:

El préstamo hipotecario concedido por el Banco Santander a Reit Ribera: establece un covenant por el cual no se podrán concertar otros créditos o préstamos, o cualquier otra forma de financiación comercial o no comercial que implique endeudarse, en un porcentaje superior al 65,00% del valor del activo total del Grupo.

Asimismo, en el contrato se establecen las siguientes garantías:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de la entidad filial solicitante del préstamo, Reit Ribera

- Prenda de los contratos de arrendamientos presentes y futuros que recaen sobre el Activo.

- Prenda de todos los derechos de crédito, importes e indemnizaciones que recibieran por parte de cualquier asegurador de las pólizas de seguros relacionada con el Activo.

- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los avales garantía de los contratos de arrendamiento del Activo.

- Rentas contrato domiciliadas irrevocablemente en Banco Santander.

- Fondo Reserva Servicio Deuda de 349.000 euros equivalente a 2 primeros años Servicio Deuda

El préstamo hipotecario concedido por el Banco Santander a REIT Virgen: establece un covenant por el cual no se podrán concertar otros créditos o préstamos, o cualquier otra forma de financiación comercial o no comercial que implique endeudarse con los mismos, en un porcentaje superior al 65,00% del valor del activo total del Grupo.

Asimismo, en el contrato se establecen las siguientes garantías:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de la entidad filial solicitante del préstamo, REIT Virgen

- Prenda de los contratos de arrendamientos presentes y futuros que recaen sobre el Activo.

- Prenda de todos los derechos de crédito, importes e indemnizaciones que recibieran por parte de cualquier asegurador de las pólizas de seguros relacionada con el Activo.

- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los avales garantía de los contratos de arrendamiento del Activo.

- Rentas contrato domiciliadas irrevocablemente en Banco Santander.

- Fondo Reserva Servicio Deuda de 150.000 euros equivalente a 2 primeros años Servicio Deuda

Adicionalmente, todas las entidades filiales de la Sociedad que tienen activos (ver apartado 1.4 y 2.8 del presente Documento Informativo) han financiado las adquisiciones de activos a través de préstamos participativos concedidos por Partnerships de inversores sin vinculación con el Grupo que ascienden a 17.739.100 euros y que devengan intereses fijos y variables sobre el beneficio neto de las Filiales una vez se ha producido la desinversión. (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo)

La deuda dispuesta a través de los préstamos participativos ha sido contraída para financiar las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios y para acometer las obras de reforma necesarias en los mismos.

El Grupo tiene un objetivo de apalancamiento de hasta un 65%, si bien el Comité de Inversiones y el Consejo de Administración podrán autorizar un porcentaje mayor de financiación externa. Un ratio de apalancamiento tan elevado podría afectar negativamente a la situación financiera del Grupo.

El incumplimiento del pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones bajo los contratos de préstamo anteriormente descritos, tales como el incumplimiento de covenants, afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o estimación del Emisor.

2.23.2.2 Riesgo de ejecución de las hipotecas existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, los inmuebles sitos en la calle Ribera 3, de Valencia; Virgen Del Puig de Valencia; Pamplona 59, de Barcelona; Ronda Carril, 78, de La Garriga (Barcelona); Josep Tarradellas, 44, de Blanes (Gerona); y Varsovia 16-18, de Barcelona se encuentran gravados con una garantía hipotecaria a favor de determinadas entidades financieras en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por las sociedades del Grupo en los contratos de préstamo referidos en el factor de riesgo anterior. En caso de que las sociedades del Grupo incumplan sus obligaciones contractuales previstas en los

mencionados préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las hipotecas, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad**.**

Asimismo, las hipotecas otorgadas sobre los inmuebles sitos en la calle Ribera 3, de Valencia y en la calle Virgen Del Puig, de Valencia; se encuentran pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad, al haberse suspendido su calificación por el Registrador como consecuencia de determinados defectos de carácter subsanable observados en las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios. En este sentido, se están llevando a cabo los trámites de subsanación necesarios con el fin de presentar la documentación correspondiente en el Registro de la Propiedad y que las hipotecas sobre los inmuebles en cuestión consten debidamente inscritas.

En virtud de los artículos 1.875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria, es necesario la inscripción de la escritura pública de hipoteca en el Registro de la Propiedad para que la hipoteca quede válidamente constituida. La falta de inscripción de la hipoteca permitiría la inscripción sobre los Inmuebles de otras cargas que, de acceder al Registro de la Propiedad con anterioridad, tendrían rango registral prioritario sobre las mencionadas hipotecas.

Asimismo, conforme a la estipulación sexta bis de las escrituras de préstamo hipotecario, la falta de inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad por causa no imputable a la entidad financiera en el plazo de tres meses desde la formalización de las mismas se considerará un supuesto de vencimiento anticipado. Por consiguiente, y aunque se trataría de un supuesto excepcional, al haber transcurrido ya el plazo de 3 meses desde el otorgamiento de las escrituras de préstamo hipotecario sin que estas se hayan inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, la entidad financiera podría exigir el pago anticipado de la totalidad del capital pendiente de amortizar (junto con sus intereses, comisiones, gastos y costas) y declarar vencida la obligación en su totalidad.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad estima que no existe un riesgo significativo en este aspecto ya que la escritura de préstamo hipotecario se encuentra en proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1 Riesgo asociado a la ciclicidad del sector inmobiliario

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la

demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados, perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Adicionalmente la propagación del COVID-19, está provocando restricciones en los viajes, cuarentena de empleados, o cierres temporales de centro de trabajo.

Esto implica un riesgo de caída en el nivel de ocupación de los inmuebles del Grupo, como consecuencia del menor número de traslados y viajes de los empleados de las empresas mientras dure el brote, con la consecuente reducción en los ingresos de la Sociedad.

Así mismo, existe el riego de paralización temporal de las obras que el Grupo está ejecutando en los edificios de su propiedad, ante un eventual cierre de los centros de trabajo por decisión administrativa, con el consiguiente retraso en la finalización de las mismas.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, que a la fecha del presente Documento Informativo no se puede estimar ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración del brote que actualmente no se puede predecir.

2.23.3.2 Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera NEXT POINT se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que NEXT POINT compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de NEXT POINT.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.3.3 Riesgo derivado de falta de licencia de ocupación o de actividad

Para la explotación de los activos inmobiliarios, es necesario obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación, así como las correspondientes licencias de obra en caso de que los inmuebles fuesen objeto de rehabilitación. Dado que la obtención de las mencionadas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, el Grupo podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados, perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Igualmente, la falta o retraso por parte de la Sociedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio del Grupo.

Ninguno de los Inmuebles localizados en la Comunidad Valenciana ha superado o se ha sometido al Informe de Evaluación de Edificios ni ninguno de los Inmuebles situados en Cataluña ha superado o se ha sometido a la Inspección Técnica de Edificios, a excepción del Inmueble situado en la calle Pamplona 59.

En la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 180 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana ("Ley 5/2014") y en el artículo 3 del Decreto 53/2018, de 27 de abril, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su registro autonómico ("Decreto 53/2018"), los edificios con antigüedad superior a 50 años, como es el caso de los edificios que el Grupo tiene en cartera, están obligados someterse a un proceso de evaluación de edificios. Según el artículo 246.3 de la Ley 5/2014, el incumplimiento de esta obligación podría considerarse una infracción leve y conllevar una sanción de hasta 30.000.-€ por Inmueble. No obstante, es razonable pensar que no se iniciará ningún procedimiento sancionador hasta que se concluya la ejecución de las obras previstas en tales Inmuebles.

En Cataluña, conforme al artículo 28 de la Ley 18/2007, de 14 de mayo, de Vivienda de Cataluña ("Ley 18/2007"), los edificios deben ser sometidos periódicamente a

inspecciones técnicas. En particular, en virtud del Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio en Cataluña ("Decreto 67/2015"), los edificios destinados al uso residencial con una antigüedad superior a 45 años, como es el caso de los edificios que el Grupo tiene en cartera, deben someterse a la Inspección Técnica de Edificios. A tenor de lo dispuesto en el artículo 124.1.g) de la Ley 18/2007, el incumplimiento de esta obligación podría considerarse una infracción grave y conllevar una multa de entre 9.001 y 90.000 euros por Inmueble. No se ha dotado ninguna provisión contable por este motivo.

Para cuantificar el importe de la sanción tanto en Cataluña como en Valencia, la administración debe considerar, entre otros, los siguientes factores: (i) la intencionalidad; (ii) la trascendencia de los perjuicios causados; (iii) la reincidencia; (iv) los beneficios económicos obtenidos; (v) la repercusión social de los hechos; (vi) la generalización de la infracción; y (vii) el grado de participación en la comisión.]

2.23.3.4 Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos liquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que NEXT POINT quisiera desinvertir parte de su cartera, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a NEXT POINT a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4.1. Riesgo vinculado a la falta de liquidez

La Sociedad va a solicitar la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB. En dicho mercado, la liquidez de las acciones no está garantizada más que en una cantidad mínima, que, en mayor parte, se corresponde con las acciones y efectivo que se ponen a disposición del proveedor de liquidez. Un inversor que quiera enajenar sus acciones puede poner una orden de venta en el mercado, pero la realización de la operación puede no realizarse o realizarse en una cuantía muy inferior a la pretendida. Además, por las normas reguladoras del funcionamiento del proveedor de liquidez, la orden puede provocar que el valor de cotización de la acción se vea depreciado sustancialmente. Ello puede provocar, nuevas órdenes de venta, que provocarían nuevas reducciones en el precio de la acción.

2.23.4.2. Riesgo vinculado a la evolución de la cotización de las acciones

Los mercados de valores y sistemas multilaterales de negociación presentan a la fecha del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía por la propagación del COVID-19, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en NEXT POINT puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco éstas.

2.23.4.3. Posibilidad de que la sociedad no reparta dividendos o lo haga en proporción menor a la esperada.

La Sociedad no han obtenido beneficios todavía debido principalmente a que a fecha del presente Documento Informativo la Sociedad solo tiene cuatro edificios arrendados de los once que mantiene en cartera, al estar los siete restantes en reforma actualmente, y debido a los costes de establecimiento, inversiones en adquisición de nuevos activos y remodelación de los mismos y los costes incurridos para la incorporación al MAB. La obtención de beneficios por parte de la Sociedad es condición necesaria para el reparto de dividendos. Un inversor que adquiera acciones de NEXT POINT no tiene garantizada rentabilidad alguna y puede perder parte de su inversión

.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de NEXT POINT está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.042.610,45 euros, representado por 950.000 acciones nominativas de 5,308011 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 2 de marzo de 2020 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

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

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 27 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 384.976 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 4.042.248 euros considerando el precio de referencia por acción de 10,5 euros, y, por tanto, superior a 2.000.000 de euros exigidos por la mencionada Circular.

A fecha del presente Documento Informativo estos 27 accionistas no tienen vinculación estrecha con ningún accionista que ostente una participación igual o superior del 5% entendida en los términos establecidos en la definición 26 del punto 1 del artículo 3 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado ("Reglamento sobre abuso de mercado"),

A continuación, se muestra la estructura accionarial de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo:

Accionista	Participación total directa e indirecta (%)	Nº acciones	Valoración (€)
Omer Rabinovitz	17,95%	170.520	1.790.460
Ofer Lior	13,16%	125.048	1.313.004
Liron Sason	13,16%	125.048	1.313.004
Nir Tuvia Goldberg	6,58%	62.524	656.502
Bartal Electronic Enclosures Ltd	6,53%	62.000	651.000
27 accionistas minoritarios	40,52%	384.976	4.042.248
Autocartera	2,09%	19.884	208.782
Total	**100%**	**950.000**	**9.975.000**

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores, en el Reglamento sobre el abuso de mercado, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión, así como por cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las anteriores.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus Entidades Participantes.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Sociedad son acciones ordinarias y, por tanto, todas gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente y los Estatutos Sociales de NEXT POINT:

- *Derecho a percibir dividendos.*

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

condiciones, y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la ley de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 anterior.

- *Derecho de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 14 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o cualquier otra forma admitida en Derecho.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista.

Los Estatutos Sociales en su artículo 14 prevén que, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas, por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista en la forma y con los requisitos establecidos en la LSC. Asimismo, la representación es siempre revocable, teniendo valor de revocación la asistencia personal a la Junta General del representado.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

Además, el artículo 13 de los Estatutos Sociales dispone que los accionistas podrán, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas, solicitar de los administradores, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General de accionistas. Así mismo, durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General de accionistas. Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de este párrafo, salvo en los casos en que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos de los accionistas, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extra sociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No obstante, lo anterior, no procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital social.

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

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones tal y como se desprende del artículo 7 de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación:

Artículo 7.- Transmisión de las acciones

Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, cada uno de los accionistas suscriptores de las acciones de la Sociedad emitidas en virtud del aumento de capital aprobado por la junta general el 28 de abril de 2020, formalizaron acuerdos de inversión con la Sociedad, entre los meses de marzo y abril de 2020 (los "Acuerdos de Inversión") con el objeto de regular las relaciones entre estos y la Sociedad, los términos y condiciones de su inversión y algunos aspectos del gobierno de la Sociedad. Asimismo, determinados accionistas suscribieron distintas adendas a sus Acuerdos de Inversión (las "Adendas") con los socios fundadores consejeros de la Sociedad (esto es, D. Omer Rabinovitz, D. Nir Tuvia Goldberg, D. Liron Sason y D. Ofer Lior) (los "Socios Consejeros") cuyos principales términos son los siguientes:

Limitaciones a la transmisión de las acciones de los Socios Consejeros: Una vez transcurrido un año desde la incorporación a cotización de las acciones de la Sociedad en el MAB, y hasta que se cumplan tres años desde la suscripción de la última de las Adendas; esto es, hasta el 13 de abril de 2023, los Socios Consejeros solo podrán transmitir hasta el 10% de las acciones de las que cada uno de ellos

fuese titular en el momento de la suscripción de la última de las Adendas y por un precio que no resulte inferior a 10,5.-€ por acción. Esta limitación no resultará de aplicación si los accionistas que suscribieron las Adendas lo autorizan o la Junta General de la Sociedad aprueba una oferta de venta y/o suscripción con el voto favorable de los accionistas que suscribieron las Adendas. En caso de que dicha oferta de venta y/o suscripción sea parcial, la limitación a la transmisión de las acciones de los Socios Consejeros únicamente será de aplicación respecto de las acciones de su titularidad que no hayan sido objeto de la oferta de venta y/o suscripción aprobada

Prohibición de votar a favor de la liquidación voluntaria de la Sociedad: Los Socios Consejeros se comprometieron, dentro del plazo de 36 meses desde la fecha de suscripción de la última de las Adendas; esto es, desde el 13 de abril de 2020 hasta el 13 de abril de 2023, a votar en contra de cualquier acuerdo de liquidación voluntaria de la Sociedad, cuando dicha liquidación suponga un "Retorno de la Inversión Total" (tras el reparto de los activos de la Sociedad) inferior a un importe equivalente a la suma de: (i) la inversión realizada en la Sociedad por los accionistas que suscribieron las Adendas, más (ii) un 6% anual sobre la cuantía correspondiente al apartado (i) anterior. A efectos aclaratorios, el término "Retorno de la Inversión Total" incluye cualesquiera distribuciones realizadas a favor de los accionistas que suscribieron las Adendas hasta la fecha de la liquidación voluntaria.

La Sociedad deberá comunicar al mercado la existencia de las Adendas al Acuerdo de Accionistas al tratarse de un pacto parasocial que restringe la transmisibilidad de las acciones de la Sociedad y afecta a los derechos de voto inherentes a dichas acciones, todo ello en cumplimiento y de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de los Estatutos de la Sociedad: "*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones. Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*"

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

De conformidad con el artículo 1.7 del apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al MAB, los accionistas principales, los administradores y los principales directivos de SOCIMI no podrán transmitir o enajenar de cualquiera forma sus acciones de la Sociedad, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Se consideran accionistas principales, en los términos de la Circular del MAB 2/2018, aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Así mismo, se incluyen también los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social. Estas personas, tal y como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, son:

Accionista	Participación total directa e indirecta (%)	Nº acciones	Valoración (€)
Omer Rabinovitz	17,95%	170.520	1.790.460
Ofer Lior	13,16%	125.048	1.313.004
Liron Sason	13,16%	125.048	1.313.004
Nir Tuvia Goldberg	6,58%	62.524	656.502
Bartal Electronic Enclosures Ltd	6,53%	62.000	651.000

Consejeros	Cargo	Part (%)	Fecha Nombramiento
Omer Rabinovitz	Presidente	17,95%	2-mar.-20
Ofer Lior	Secretario-Consejero	13,16%	2-mar.-20
Liron Sason	Consejero	13,16%	2-mar.-20
Nir Tuvia Goldberg	Consejero	6,58%	2-mar.-20

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

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 modificó los Estatutos Sociales de NEXT POINT, con el fin de que su redacción fuese conforme a las exigencias requeridas por el MAB en lo relativo a:

a) La representación de las acciones de la Sociedad mediante anotaciones en cuenta, así como su llevanza por Iberclear y sus entidades participantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

Artículo 6.- Representación de las acciones

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de éste a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes. Los dividendos pasivos que en cada momento pudieran existir habrán de desembolsarse en el momento, forma y cuantías que determine el Consejo de Administración.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario y revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.

b) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 7 de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior y es el siguiente:

Artículo 7.- Transmisión de las acciones

<u>Libre transmisibilidad de las acciones</u>

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

c) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

Artículo 8.- Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad

Información de carácter fiscal

*a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el "**Accionista Significativo**" y la "**Participación Significativa**"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.*

b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

c) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*

d) *Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo (c) (el "**Titular de Derechos Económicos Significativos**").*

e) *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Órgano de Administración de la Sociedad:*

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Órgano de Administración acuerde la

distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

f) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Órgano de Administración podrá presumir que el dividendo esté exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

Alternativamente, el Órgano de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación establecida en el presente artículo 8, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos, retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

g) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.*

h) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

d) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la

transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

e) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 9 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

Artículo 9.- Exclusión de negociación en el mercado alternativo bursátil

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas 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.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

A continuación, se detallan algunos de los rasgos más reseñables del funcionamiento de la Junta General, el cual estará en todo momento sujeto a lo establecido en la LSC y a los artículos 11 al 16 de los Estatutos Sociales de la Sociedad:

Convocatoria de la Junta General

La Junta General será convocada por el Órgano de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, sin perjuicio de los supuestos especiales previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, necesariamente, dentro de

los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

La Junta General deberá ser asimismo convocada por el Órgano de Administración, cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General y procediendo en la forma prevista en la Ley de Sociedades de Capital.

En cuanto a la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o el Registrador mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

Salvo que de manera imperativa se establezcan otros requisitos, la Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad. Sólo se reputará página web de la Sociedad aquella creada conforme a lo establecido en estos Estatutos y en la Ley de Sociedades de Capital. Hasta que la página web de la Sociedad esté debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

La convocatoria deberá realizarse con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha fijada para la celebración de la Junta. En los supuestos de traslado del domicilio social al extranjero se estará, en primer lugar, a lo que determine el artículo 98 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y, en todo lo que no se oponga a dicha regulación, a lo establecido en los anteriores párrafos de este artículo.

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio social. 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, la fecha, lugar y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Asimismo, el anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria. Podrá también hacerse constar la fecha, en su caso, de la segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda, al menos veinticuatro (24) horas. En todo caso se hará mención del derecho de cualquier accionista a obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita los documentos que han de ser sometidos a su aprobación y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas.

Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. Los administradores podrán ignorar notificaciones recibidas con posterioridad a dicho plazo. Si se recibiera una solicitud de complemento de convocatoria en los términos indicados en el párrafo anterior, dicho complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

Para toda clase de Juntas Generales de Accionistas, desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, en la página web de la Sociedad, además de incluirse el citado anuncio y hacer referencia a todos los aspectos requeridos por Ley de Sociedades de Capital, se incluirán todos los documentos que legal, estatutariamente o en virtud de la normativa del MAB deban ponerse a disposición de los accionistas.

Constitución de la Junta General

Salvo que imperativamente se establezcan otros quórums de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el cuarenta (40) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente los acuerdos relativos a los asuntos a que se refiere el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del cuarenta (40) por ciento de dicho capital.

Será posible asistir a la Junta General por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del órgano de Administración, haya habilitado tales medios. Para ello, el Órgano de Administración informará de los concretos medios telemáticos que los accionistas pueden utilizar y se describirán en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención

de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de constitución de la Junta General.

La Junta General Universal

No obstante, la Junta General quedará válidamente constituida, con el carácter de universal, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General. La Junta General Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional.

Derecho de información en la Junta General

Hasta el séptimo (7º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los administradores estarán obligados a facilitar la información, por escrito, hasta el día de celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos de los accionistas, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extra sociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas.

La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital social.

Asistencia y representación

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades

autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas, por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas, si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.

Asimismo, el Presidente del Consejo de Administración podrá invitar a las Juntas Generales a los directivos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Mayorías

En la Junta General, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; b) en la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia, c) si imperativamente se establece la votación separada o d) en su caso, aquellos asuntos en los que así se disponga en estos estatutos.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías:

a) Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría absoluta de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga el voto favorable del cincuenta (50) por ciento del capital presente o representado.
b) Sin embargo, para la adopción de los acuerdos a que se refiere el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, sin perjuicio de que la Junta tenga lugar en primera o segunda convocatoria, será necesario el voto favorable del setenta y cinco (75) por ciento del capital presente o representado.

Las acciones del accionista que se encuentre en conflicto de intereses se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Presidencia

La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración. El Presidente estará asistido por un Secretario, que el del Consejo de Administración. En su defecto, el Presidente y el Secretario serán los accionistas designados a tal efecto por los asistentes a la Junta.

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias y ajenas con que concurren. Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta General de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta y determinará si ésta puede entrar a considerar todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Abierta la sesión, se dará lectura por el secretario de los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el Presidente y las personas que él designe a tal fin.

Una vez se hayan producido estas intervenciones, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

Corresponde al Presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de las votaciones; efectuar asistido por el Secretario de la Junta General el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas; suspender temporalmente la Junta General, clausurarla; y, en general, todas las facultades incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

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

Con fecha 6 de julio de 2020, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre ("**Circular del MAB 7/2017**"), modificada por la Circular del MAB 8/2018, de 19 de septiembre, sobre normas de contratación de acciones de empresas en expansión y SOCIMI, en lo referente a las normas de valoración mínima de cotización y la contratación de derechos de suscripción de acciones, así como y su normativa de desarrollo.

"*El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

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

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

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

NEXT POINT se ha comprometido en virtud del Contrato de Liquidez a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 200.000 euros en efectivo y 19.884 acciones de la Sociedad equivalente a 208.782 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

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

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

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del 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 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 3 de septiembre de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud 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 pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos y el emisor ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

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

Gesvalt ha emitido con fecha 13 de mayo de 2020, un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019.

Se adjunta el resumen del informe de valoración de Gesvalt como Anexo III al presente Documento Informativo.

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

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

(a) Cuatrecasas Goncalves Pereira S.L. ha participado como asesor legal de la Sociedad y ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios, inmobiliarios y urbanísticos de los activos de la Sociedad.

(b) Grant Thornton SP, S.L. ha realizado la *due diligence* financiera.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE853039162018
Fecha: 21-09-2018
Hora: 13:02:00
Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión
Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria
Asunto: Comunicación opción régimen fiscal SOCIMi

Datos del interesado

NIF: B67218867
Nombre / Razón social: VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENTS SL

Datos del representante

NIF: B63555908
Nombre / Razón social: RCD TAX AND LEGAL ADVISORS SLP

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	00. Comunicación régimen SOCIMI AEAT - Firmado.pdf	00 COMUNICACION REGIMEN SOCIMI AEAT FIRMADO PDF	200 - Otros documentos	206448	13EDC4717482A375EF1EAFF028A4A3CD751E94BF	WRHWQPFNUZG2USEQ
2	01. EP Administrador Ofer.pdf	01 EP ADMINISTRADOR OFER PDF	200 - Otros documentos	80592	FC88F60E84127A3B0A527CAFBDE4A9B4123B19BE	QZELJVF69ZSGPEGX
3	02. Acuerdo JG INVEST 360 - Signed.pdf	02 ACUERDO JG INVEST 360 SIGNED PDF	200 - Otros documentos	804422	4375399DC549AE3D1480D4425522A75277AA94C5	S6QSY628YEHN78ZT
	03. Transformac	03 TRANSFORMA	200 - Otros		1FE559BAC289F8671F51D2	

4	ión y opción reg. SOCIMI.pdf	CION Y OPCION REG SOCIMI PDF	documentos	448464	573F0AC6B771648704	U3LE4M3GNNVVZV3Q

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro de Verificación DBEEQEB4WVYLG6V9** 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.

A LA DELEGACIÓN DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE BARCELONA

Ref.- Comunicación de aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión del Mercado Inmobiliario, establecida por el artículo 8.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre

Don Ofer Lior, mayor de edad, con N.I.E. nº Y-4448634-B, y domicilio a efectos de notificaciones, en la ciudad de Barcelona, CP 08007, Passeig de Gràcia, números 12-14, planta 4, puerta 1, actuando en representación de la entidad denominada **INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.**, domiciliada en la ciudad de Barcelona, CP 08007, Passeig de Gràcia, números 12-14, planta 4, puerta 1, y con N.I.F. nº B-67.218.867, según documento adjunto como **Anexo 1**, comparece y, como mejor proceda,

EXPONE

Primero. Que la entidad a la que represento se dedica a la actividad económica de adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento prevista en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, estando dada de alta en el censo del Impuesto sobre Actividades Económicas.

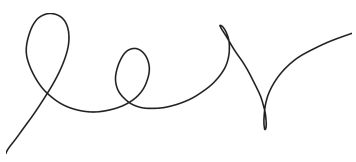
Segundo. Que, con fecha 16 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la opción por parte de la Sociedad por la aplicación, en el Impuesto sobre Sociedades, con efectos a partir del periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2018 y que concluirá el 31 de diciembre de 2018, del régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (***SOCIMIs y el Régimen Fiscal de SOCIMIs***) 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 (la ***Ley de SOCIMIs***).

Se adjunta como **Anexo 2** copia del acta de junta general firmado por el secretario con el visto bueno del presidente donde queda recogido el citado acuerdo.

Tercero. Que, por todo cuanto antecede, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.1 de la citada Ley de SOCIMIs y con el fin de que el Régimen Fiscal de SOCIMIs resulte de aplicación a la Sociedad a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2018, dentro del plazo establecido, mi mandante comunica a la Administración Tributaria la opción por la aplicación del Régimen Fiscal de SOCIMIs para el período impositivo que finalice con posterioridad a esta comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que, en su caso, se comunique la renuncia al mismo.

Cuarto. Que la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen Fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen, y que es intención de la Sociedad, dar cumplimiento pleno en tiempo y forma a los requisitos que, en su caso, resulten de aplicación, de conformidad con lo previsto en la citada Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs.

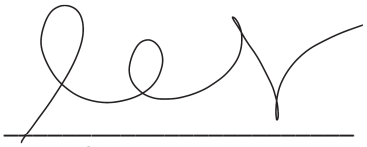
Y en virtud de lo expuesto,



SOLICITA

Que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, así como los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y **se tenga por comunicada la aplicación del régimen especial de SOCIMI a mi representada**.

En Barcelona, a 18 de septiembre de 2018.



Fdo. Ofir Lior

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para los ejercicios 2019, 2018

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (grupo consolidado)

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2019.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799. Inscripción 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (anteriormente INVESTOR360REIT SOCIMI S.A.) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, donde se indica que la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se han acogido al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación, por parte de la Sociedad Dominante, de negociación de las acciones en un mercado regulado y de disponer de un capital social mínimo de 5 millones de euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad Dominante se encuentra en proceso de cumplir las condiciones

establecidas por la Ley 11/2009: de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta Ley, se dispone de un período de 2 años, desde la fecha de solicitud de acogimiento a este régimen, para subsanar dicho incumplimiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo del balance, y son las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial de la sociedad. Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección. Para cuantificar eventuales deterioros, la Sociedad ha contratado los servicios de un experto independiente que ha efectuado sus estimaciones aplicando el método del "Descuento de los Flujos de Caja".

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración encargado por la Sociedad a un experto independiente, y hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del experto independiente, y la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, y de la adecuación del reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas.

Préstamos participativos

Descripción Tal y cómo se informa en la memoria consolidada adjunta, el Grupo ha recibido, de terceros no socios, préstamos participativos de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando, además de que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados, que estos préstamos cumplen las condiciones para ser considerados préstamos participativos, condiciones establecidas en el artículo 20 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, y, por tanto, se consideren patrimonio

neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades, según lo previsto en la legislación mercantil. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos.

Por último, hemos verificado que la memoria consolidada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

El consejo de administración de la Sociedad dominante es responsable de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio , de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el consejo de administración de la Sociedad dominante es responsable 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 el citado consejo de administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

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

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

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el por el consejo de administración de la Sociedad dominante.

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el consejo de administración 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 al consejo de administración de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

Mª Eugènia Bailach Aspa
Inscrita en el ROAC Nº12.855

13 de mayo de 2020

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2020 Núm.20/20/01448

Informe d'auditoria de comptes subjecte a la normativa d'auditoria de comptes espanyola o internacional

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
Ejercicio 2019

ÍNDICE

BALANCE CONSOLIDADO.....3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA.....4
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO.....4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO.....6

MEMORIA CONSOLIDADA

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADA.....11
3. CONSOLIDACIÓN.....15
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.....15
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....16
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....22
7. INMOVILIZADO MATERIAL.....23
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....25
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....28
10. ARRENDAMIENTOS.....28
11. ACTIVOS FINANCIEROS.....29
12. PASIVOS FINANCIEROS.....31
13. PATRIMONIO NETO.....35
14. MONEDA EXTRANJERA.....37
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....37
16. INGRESOS Y GASTOS.....38
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....38
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.....38
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.....39
20. HECHOS POSTERIORES.....39
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....40
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA.....41
23. OTRA INFORMACIÓN.....42
24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....43

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (en euros)

Activo	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018 (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**19.684.941,51**	**4.550.372,87**
I. Inmovilizado intangible	**9**	**1.680,00**	**0,00**
5. Aplicaciones Informáticas		1.680,00	0,00
II. Inmovilizado material	**7**	**957.665,39**	**899.221,40**
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		120.093,10	2.236,00
3. Anticipos del inmovilizado		837.572,29	896.985,40
III. Inversiones inmobiliarias	**8**	**18.293.508,12**	**3.650.413,47**
1. Terrenos		9.843.966,65	1.963.078,62
2. Construcciones		8.449.541,47	1.687.334,85
V. Inversiones financieras a largo plazo	**11**	**432.088,00**	**738,00**
5. Otros activos financieros		432.088,00	738,00
B) ACTIVO CORRIENTE		**2.024.941,02**	**191.962,28**
II. Existencias		**0,00**	**25.306,40**
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		**1.220.603,97**	**63.839,79**
1. Clientes por ventas y prest. servicios	11	216.573,51	702,86
b) Clientes por ventas y prest.servicios CP		216.573,51	702,86
3. Deudores varios	11	322.101,29	63.136,93
6. Hacienda pública deudora	15	681.929,17	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		**0,00**	**3.822,60**
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	**11**	**804.337,05**	**98.993,49**
1. Tesorería		804.337,05	98.993,49
TOTAL ACTIVO (A+B)		**21.709.882,53**	**4.742.335,15**

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018 (*)
A) PATRIMONIO NETO		**-1.666.507,17**	**-33.226,38**
A-1) Fondos propios		**-1.666.507,17**	**-33.226,38**
I. Capital	**13**	**63.000,00**	**63.000,00**
1. Capital escriturado		63.000,00	63.000,00
III. Reservas	**13**	**-13.016,52**	**-4.559,53**
2. Otras reservas		-13.016,52	-4.559,53
V. Resultados de ejercicios anteriores		**-91.666,85**	**0,00**
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-91.666,85	0,00
VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado	**4**	**-1.624.823,80**	**-91.666,85**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**21.825.502,35**	**3.907.100,00**
II. Deudas a largo plazo	**2, 12, 13**	**21.825.502,35**	**3.907.100,00**
2. Deudas con entidades de crédito		4.085.902,35	0,00
5. Otros pasivos financieros		17.739.600,00	3.907.100,00
C) PASIVO CORRIENTE		**1.550.887,35**	**868.461,53**
III. Deudas a corto plazo	**12**	**835.219,52**	**183.683,34**
2. Deudas con entidades de crédito		135.961,67	0,00
5. Otros pasivos financieros		699.257,85	183.683,34
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p	**21**	**507.124,12**	**651.429,28**
2. Otras deudas y partes vinculadas		507.124,12	651.429,28
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		**208.543,71**	**33.348,91**
3. Acreedores varios	12	153.610,54	23.848,91
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	15	54.933,17	0,00
7. Periodificaciones a corto plazo	12	0,00	9.500,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**21.709.882,53**	**4.742.335,15**

(*) Las cifras del ej. 2018 corresponden al período de mayo de 2018 a 31 de diciembre de 2018, además han sido reexpresadas ver Nota 2.5 de Comparación de la información.
Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este balance de situación consolidado.

NEXT POINT SOCIMI

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019 (en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018 (*)
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**22**	**121.885,02**	**15.932,24**
b) Prestaciones de servicios		121.885,02	15.932,24
5. Otros ingresos de explotación		**842,87**	**0,00**
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.		842,87	0,00
6. Gastos de personal	**16**	**-106.409,34**	**-1.330,11**
a) Sueldos, salarios y asimilados		-84.899,38	-1.011,11
b) Cargas Sociales		-21.509,96	-319,00
7. Otros gastos de explotación		**-600.044,16**	**-71.480,21**
a) Servicios exteriores		-564.071,61	-71.480,21
b) Tributos		-35.972,55	0,00
8. Amortización del inmovilizado	**7, 8, 9**	**-32.349,52**	**-3.719,68**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmov.	**8**	**-271.208,15**	**-2.000,00**
12. Otros Resultados		**-160,09**	**-4,98**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**-887.443,37**	**-60.602,74**
14. Ingresos financieros		**4,02**	**1.515,60**
b) De terceros		4,02	1.515,60
15. Gastos financieros	**21**	**-737.384,45**	**-32.579,71**
a) Empresas del grupo		-23.511,58	-16.567,28
b) Por deudas con terceros		-713.872,87	-16.012,43
17. Diferencias de cambio		**0,00**	**0,00**
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**-737.380,43**	**-31.064,11**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**15**	**-1.624.823,80**	**-91.666,85**
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		**-1.624.823,80**	**-91.666,85**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		**0,00**	**0,00**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	**4**	**-1.624.823,80**	**-91.666,85**
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		-1.624.823,80	-91.666,85
ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS		0,00	0,00

(*) Las cifras del ej. 2018 corresponden al período de mayo de 2018 a 31 de diciembre de 2018.
Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019 (en euros)

	31/12/2019	31/12/2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	**-1.624.823,80**	**-91.666,85**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	**0,00**	**0,00**
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**0,00**	**0,00**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	**-1.624.823,80**	**-91.666,85**
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-1.624.823,80	-91.666,85
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado.

NEXT POINT SOCIMI

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					-91.666,85	0,00	-91.666,85
II. Operaciones con socios o propietarios	63.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.000,00
1. Aumentos (reducciones) de capital	63.000,00						63.000,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0,00
3. (-) Distribución de dividendos							0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)							0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios							0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	-4.559,53	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.559,53
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	**63.000,00**	**-4.559,53**	**0,00**	**0,00**	**-91.666,85**	**0,00**	**-33.226,38**
I. Ajustes por cambios de criterio 2018							0,00
II. Ajustes por errores 2018							0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	**63.000,00**	**-4.559,53**	**0,00**	**0,00**	**-91.666,85**	**0,00**	**-33.226,38**
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					-1.624.823,80	0,00	-1.624.823,80
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital							0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0,00
3. (-) Distribución de dividendos							0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)							0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios							0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	-8.456,99	0,00	-91.666,85	91.666,85	0,00	-8.456,99
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	**63.000,00**	**-13.016,52**	**0,00**	**-91.666,85**	**-1.624.823,80**	**0,00**	**-1.666.507,17**

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrada de este estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019 (en euros)

	NOTAS	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		**-1.624.823,80**	**-91.666,85**
2. Ajustes del resultado		**1.040.938,10**	**36.783,79**
a) Amortización del inmovilizado (+)	7,8,9	32.349,52	3.719,68
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	271.208,15	0,00
e) Rdo por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	7	0,00	2.000,00
g) Ingresos financieros (-)		-4,02	-1.515,60
h) Gastos financieros (+)		737.384,45	32.579,71
3. Cambios en el capital corriente		**-952.440,38**	**-59.619,88**
a) Existencias (+/-)		25.306,40	-25.306,40
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-1.156.764,18	-63.839,79
c) Otros activos corrientes (+/-)		3.822,60	-3.822,60
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		175.194,80	23.848,91
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	9.500,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**-737.380,43**	**-31.064,11**
a) Pago de intereses (-)		-737.384,45	-32.579,71
c) Cobro de intereses (+)		4,02	1.515,60
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		**-2.273.706,51**	**-145.567,05**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DI			
6. Pagos por inversiones (-)		**-15.497.539,42**	**-4.554.092,55**
b) Inmovilizado intangible	9	-1.680,00	0,00
c) Inmovilizado material	7	-121.969,31	-899.221,40
d) Inversiones inmobiliarias	8	-14.942.540,11	-3.654.133,15
e) Otros activos financieros	11	-431.350,00	-738,00
7. Cobros por desinversiones (+)		**59.413,11**	**-2.000,00**
c) Inmovilizado material	7	59.413,11	-2.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		**-15.438.126,31**	**-4.556.092,55**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**-8.456,99**	**58.440,47**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	63.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-8.456,99	-4.559,53
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ.		**18.425.633,37**	**4.742.212,62**
a) Emisión		19.337.574,51	0,00
3. Deudas con entidades de crédito (+)		4.230.000,00	0,00
5. Otras deudas (+)		15.107.574,51	4.742.212,62
b) Devolución y amortización de:		-911.941,14	0,00
3. Deudas con entidades de crédito (-)		-7.635,98	0,00
4. Deuda con sociedades vinculadas (-)		-144.305,16	0,00
5. Otras deudas (-)		-760.000,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**0,00**	**0,00**
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		**18.417.176,38**	**4.800.653,09**
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**0,00**	**0,00**
E) △/▽ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		**705.343,56**	**98.993,49**

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	98.993,49	0,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	804.337,05	98.993,49
Diferencia	**705.343,56**	**98.993,49**

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado.

NEXT POINT
SOCIMI

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Sociedad Dominante

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante del Grupo o NEXTPOINT) se constituyó el 8 de MAYO de 2018 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su NIF es el A67218867.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L., con fecha 16 de julio de 2018 cambió de denominación a INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. y con fecha 15 de enero de 2020 cambió de denominación a la actual NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Con fecha 22 de Mayo de 2019 cambió a su actual domicilio situado en Via Laietana, 57 Piso 3-2 en Barcelona.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

a) 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento;

b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a 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 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. CNAE: 4110."

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La información relacionada con el gobierno corporativo y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad www.nextpointsocimi.com.

Sociedades Dependientes

Las filiales o sociedades dependientes son:

Denominación social y domicilio social	Fecha constitución	Objeto social	Participación	Capital social
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal Via Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal Via Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00

Régimen de SOCIMI

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, viviendas turísticas y residencias geriátricas, mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

La Sociedad Dominante del Grupo está en trámites para su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil para dar cumplimiento a todos los requerimientos legales para su reconocimiento como Sociedad Inmobiliaria (SOCIMI), por este motivo, NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. como entidad holding del grupo ha de cumplir con los requerimientos de inversión y de distribución de dividendos establecidos en la ley fiscal."

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.
  El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

- Los bienes inmuebles y que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

  El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo
  El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de negociación en mercado regulado.
  Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier 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 (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante aún no cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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

- Obligación de distribución del resultado.
  Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplirán los requisitos establecidos en la mencionada legislación dentro del período establecido legalmente.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

Las acciones de la Sociedad Dominante aún no cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil o MAB, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Las primeras cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo correspondientes al ejercicio 2018 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera según se indica en Nota 2.1, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de INVESTORS360REIT SOCIMI, S.A., (actual NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.) del ejercicio 2018, fueron formuladas por el administrador único en fecha 30 de marzo de 2019 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas.

El ejercicio 2018 comprendió el período de 8 de mayo de 2018 fecha constitución de la Sociedad Dominante hasta el 31 de diciembre de 2018. El presente ejercicio 2019 es el primero que incluye un año íntegro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco Normativo

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016 y la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el R.D. 1159/2010, las cuales fueron modificadas por el R.D. 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 han sido obtenidas de los registros contables del Grupo y se presentan en consonancia con el Marco Normativo indicado en el punto anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2019.

Las presentes cuentas anuales consolidadas son sometidas a auditoría de cuentas.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se expresan las presentes cuentas anuales consolidadas.

2.5 Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivos consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio 2018 (iniciado en el mes de mayo).

Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas presentan a efectos comparativos, los datos de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2018, primer ejercicio en el cual el Grupo consolidó, con las cifras a dicha fecha re-expresadas: como se detalla en el cuadro siguiente, la principal variación corresponde a traspasos entre partidas del pasivo no corriente y corriente, y de los gastos financieros en la cuenta de explotación, según el siguiente detalle:

PASIVO	REEXPRESADO 31/12/2018	TRASPASOS	APROBADO JUNTA 31/12/2018
B) PASIVO NO CORRIENTE	**3.907.100,00**	**0,00**	**3.907.100,00**
II. Deudas a largo plazo	**3.907.100,00**	**3.907.100,00**	**0,00**
2. Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00	0,00
5. Otros pasivos financieros	3.907.100,00	3.907.100,00	0,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p	**0,00**	**-3.907.100,00**	**3.907.100,00**
2. Otras deudas y partes vinculadas	0,00	-3.907.100,00	3.907.100,00
C) PASIVO CORRIENTE	**868.461,53**	**0,00**	**868.461,53**
III. Deudas a corto plazo	**183.683,34**	**108.540,74**	**75.142,60**
2. Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00	0,00
5. Otros pasivos financieros	183.683,34	108.540,74	75.142,60
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p	**651.429,28**	**-108.540,74**	**759.970,02**
2. Otras deudas y partes vinculadas	651.429,28	-108.540,74	759.970,02
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	**33.348,91**	**0,00**	**33.348,91**
1. Proveedores	0,00	0,00	0,00
b) Proveedores a corto plazo	0,00	0,00	0,00
3. Acreedores varios	23.848,91	0,00	23.848,91
4. Remuneraciones pendientes de pago	0,00	0,00	0,00
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	0,00	0,00	0,00
7. Periodificaciones a corto plazo	9.500,00	0,00	9.500,00

CUENTA DE EXPLOTACIÓN	REEXPRESADO 31/12/2018	TRASPASOS	APROBADO JUNTA 31/12/2018
15. Gastos financieros	**-32.579,71**	**0,00**	**-32.579,71**
a) Empresas del grupo	-16.567,28	-16.567,28	0,00
b) Por deudas con terceros	-16.012,43	16.567,28	-32.579,71

2.6 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales del Grupo.

   Deterioro del valor de los inmovilizados materiales y de las inversiones inmobiliarias

   La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

   La Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio: la última valoración disponible corresponde al ejercicio 2019. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no se han producido indicios de deterioro, excepto los provisionados en el presente ejercicio por importe de 271 miles de euros, ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2019.

   Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

   El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

   Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

   La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse.

2. Desequilibrio patrimonial. Las pérdidas registradas en el presente ejercicio y el anterior motivan que el patrimonio neto sea negativo.

La Sociedad dispone de préstamos participativos detallados en la Nota 12 de Pasivos financieros por importe de 17,7 millones de euros (3,9 millones de euros en el ejercicio 2018). Ver en la Nota 13 de Patrimonio Neto el patrimonio neto considerando el importe de los préstamos participativos que son sumados como mayor valor del neto patrimonial a efectos de valoración.

3. La situación del fondo de maniobra. En el presente ejercicio es positivo aunque en el ejercicio anterior era negativo.

4. El cálculo de las provisiones y contingencias.

5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.

6. En la Nota 20 de Hechos posteriores de esta memoria consolidada, se explica cómo ha afectado el COVID-19 en la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El Grupo acumula pérdidas en los últimos ejercicios, debido a los gastos iniciales de la SOCIMI, pero con el actual plan de negocios se prevé que esta situación se revierta. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición, excepto por un par de inmuebles que han sido deteriorados, por lo que posee plusvalías tácitas en sus inversiones.

A pesar de que las estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva (ver nota 20 de Hechos posteriores).

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en estimaciones y criterios contables

Durante el presente ejercicio 2019, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.9 Corrección de errores contables

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

2.10 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de las cuentas anuales consolidadas, ya que todas las sociedades del Grupo cierran a 31 de diciembre de cada ejercicio.

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a las Sociedades Dependientes, debido a que la Sociedad Dominante posee el 100% de ésta, además de todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de estos. Por tanto, no existen accionistas minoritarios ni en el patrimonio ni en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas que deban de presentar bajo el epígrafe de Socios Externos.

No existe fondo de comercio de consolidación ni diferencia negativa de consolidación, debido a que las Sociedades Dependientes han sido constituidas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo. Por tanto, la toma de control se produce en el mismo momento de la constitución de las Sociedades Dependientes.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas, a excepción de la cancelación de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente al ser el criterio diferente para la Sociedad Dominante del Grupo.

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más la Sociedad Dependiente indicadas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La Junta General de Accionistas celebrada en el ejercicio 2019 ha decidido traspasar las pérdidas de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, que ascendieron a 48.063,05 euros, a compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
b) Al menor el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al

cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios 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.

Dadas las pérdidas que acumula el Grupo no existen dividendos a cuenta.

Las pérdidas de ejercicio 2018 que ascendieron a 91.666,85 euros han sido traspasadas a resultados negativos de ejercicios anteriores.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

5.1 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

No ha sido necesario homogeneizar los principios contables de las sociedades, con la excepción de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente que no son activo según la normativa contable vigente para la Sociedad Dominante del Grupo. Todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

5.2 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto

El capital social y el resto de partidas de los fondos propios de las Sociedades Dependientes son eliminados contra la inversión en la fecha de constitución de éstas por la Sociedad Dependiente del Grupo.

5.3 Operaciones y saldos del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

5.4 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 5 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 20%.

5.5 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación, que aumenten la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	3
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioros siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable pude no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable el activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de una activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión.

5.6 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de éstos.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil en 50 años, en función de la actividad que se desarrolla en sus inmuebles o bien administrativa o productiva.

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujo futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

5.7 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendamiento sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en las cuentas anuales consolidadas conforme a su naturaleza, incrementando por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.8 Instrumentos financieros

5.8.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a) Partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

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

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán tos los importes que se adeudan.

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada.

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

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación las cuentas anuales consolidadas. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance de situación consolidado aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance de situación consolidado aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

5.8.2 Pasivos financieros

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

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.8.3 Instrumentos de patrimonio

No existen acciones propias de la Sociedad Dominante.
Los instrumentos de patrimonio propio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de la operación. Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propio se registran directamente contra el patrimonio propio como menores reservas o en la cuenta de explotación, según proceda.

5.9 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período 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. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos finalizado el período de dos años.

5.10 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

5.11 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizadas y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos de la Sociedad que corresponden a los dividendos recibidos de las sociedades participadas, en base a la Consulta nº 2 del BOICAC Nº 79/2009, sobre la clasificación contable en las cuentas anuales individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, se registran como importe neto de la cifra de negocios de dicha entidad, por tener como actividad ordinaria la gestión y administración de su participación en otras sociedades.

5.12 Gastos de personal: compromisos por pensiones e indemnizaciones por despido

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

5.13 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tienen un impacto medioambiental significativo.

5.15 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.16 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.17 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

5.18 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios durante el presente ejercicio ni el anterior.

5.19 Estado de flujos de efectivo consolidado

El Estado de flujos de efectivo consolidado adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
b) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
c) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
d) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Éste proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.
El Grupo no opera con divisas.

6.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.
En cuando al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

6.3 Riesgo de Liquidez: El riesgo Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.
Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que le Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

6.4 Riesgo Fiscal: El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.
Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	**Importe a 31-12-2019**
SALDO INICIAL BRUTO	899.221,40
(+) Entradas	121.969,31
(-) Salidas	-59.413,11
SALDO FINAL BRUTO	961.777,60

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31-12-2019
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	4.112,21
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.112,21

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	957.665,39

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	899.221,40
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	899.221,40

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31-12-2018
0	0,00
(+) Aumento dotaciones	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	0,00

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	899.221,40

Al 31 de diciembre de 2019 todos los elementos que componen el inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2019, ni tampoco a 31 de diciembre de 2018.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor del inmovilizado material.

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

En el apartado de anticipos de inmovilizado, se incluyen los anticipos para comprar inmuebles que se destinarán al alquiler y, por tanto, se clasificarán como inversiones inmobiliarias, pagados por las sociedades dependientes LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U, REIT VIRGENT, S.L.U. y VIV BUILDINGS 3, S.L.U. por importes de 558.598,47 euros, 81.973,82 euros y 197.000 euros, respectivamente. En el ejercicio anterior eran REIT RIBERA, S.L.U., REIT VIRGENT, S.L.U. y LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U. por importes de 541.345,40 euros, 216.950 euros y 138.600 euros, respectivamente.

El total del epígrafe de anticipos de inmovilizado por ejercicios asciende a 837.572,29 euros a 31 de diciembre de 2019 y a 896.985,40 euros a 31 de diciembre de 2018.

No existen terrenos ni construcciones que se deban considerar inmovilizado material.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	**Importe a 31-12-2019**
SALDO INICIAL BRUTO	3.654.133,15
(+) Entradas	14.942.540,11
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	18.596.673,26

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	**Importe a 31-12-2019**
SALDO INICIAL BRUTO	3.719,68
(+) Aumento dotaciones	28.237,31
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	31.956,99

Movimientos del deterioro de las inversiones inmobiliarias	**Importe a 31-12-2019**
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	271.208,15
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	271.208,15

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	**18.293.508,12**

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	3.654.133,15
(-) Salidas	0
SALDO FINAL BRUTO	3.654.133,15

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	3.719,68
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0
(-) Salidas, bajas o traspasos	0
SALDO FINAL BRUTO	3.719,68

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	3.650.413,47

Al 31 de diciembre de 2019 todos los inmuebles considerados Inversiones inmobiliarias se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2019, ni tampoco a 31 de diciembre de 2018.

Existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles. En el presente ejercicio se han dotado en la sociedad REIT VIRGEN 271.208,15 euros (0,00 euros en el ejercicio anterior).

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

No se han producido bajas durante el ejercicio 2019.

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	2019	2018
TERRENOS	9.843.966,65	1.963.078,62
CONSTRUCCIÓN	8.449.541,47	1.687.334,85
TOTAL	**18.293.508,12**	**3.650.413,47**

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2019 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre (las cifra están expresadas en euros):

Dirección	Fecha de adquisición	Sociedad propietaria	Valor del terreno	Valor de la construcción	Amort. acumulada	Valor neto contable	Valor tasación
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	01/10/2018	REIT PAMPLONA 59, SLU	505.030,46	1.112.856,01	25.976,79	1.591.909,68	1.700.000,00
Calle Pie de la Cruz, 14 Valencia (6 pisos del inmueble)	05/10/2018	REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	1.458.048,16	578.198,52	0,00	2.036.246,68	1.975.000,00
Calle Lepanto, 28 Valencia (8 pisos del inmueble)	15/02/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	684.553,00	202.988,72	0,00	887.541,72	950.000,00
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	13/03/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	592.283,97	176.925,85	0,00	769.209,82	850.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble)	18/06/2019	REIT RIBERA, SLU	3.696.725,58	2.543.990,13	0,00	6.240.715,71	6.260.000,00
Calle Virgen del Puig, 24 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,73	558.852,39	0,00	1.115.604,12	910.000,00
Calle Virgen del Puig, 28 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,42	558.852,61	0,00	1.115.604,03	1.050.000,00
Calle San Cristobal, 7 Valencia (11 pisos del inmueble)	16/10/2019	REIT VIRGEN, SLU	518.079,58	518.879,42	0,00	1.036.959,00	1.112.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	299.738,32	530.709,14	1.268,94	829.178,52	1.420.000,00
Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	270.709,85	1.107.418,22	2.647,83	1.375.480,24	1.750.000,00
Varsovia, 16 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	472.700,59	446.702,07	1.068,07	918.334,59	1.700.000,00
Varsovia, 18 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	232.593,99	416.333,53	995,36	647.932,16	
TOTALES			**9.843.966,65**	**8.752.706,61**	**31.956,99**	**18.564.716,27**	**19.677.000,00**
DETERIORO INMUEBLE CALLE VIRGEN DEL PUIG, 24						-205.604,12	
DETERIORO INMUEBLE CALLE VIRGEN DEL PUIG, 28						-65.604,03	
TOTAL VALOR NETO CONTABLE						**18.293.508,12**	

Los inmuebles propiedad de las sociedades REIT PAMPLONA 59, S.L.U. y VIV BUILDINGS 1, S.L.U. son los que actualmente se encuentran arrendados.

a) Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.

b) Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 121.885,02 euros a 31 de diciembre de 2019 (15.932,24 euros a 31 de diciembre de 2018).

c) Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 215.623,38 euros durante el ejercicio 2019 (73.209,85 euros a 31 de diciembre de 2018).

d) Existen bienes con garantía real, según el siguiente detalle:

INMUEBLE HIPOTECADO	TOTAL EUROS
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	800.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble) (α)	4.190.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn) Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona) Varsovia, 16 Barcelona Varsovia, 18 Barcelona	1.740.000,00
TOTAL	**6.730.000,00**

(α) Si bien el préstamo total firmado es de 4,19 millones de euros, el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 es de 1,69 millones de euros: este préstamo se irá disponiendo contra certificaciones cuando empiecen las obras

En fecha 28 de febrero de 2020 se ha firmado financiación hipotecaria para los inmuebles Virgen 24 y Virgen 28 de REIT Virgen SLU, por importe de total de 2.200.000 euros. Habiendo dispuesto a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la cantidad de 700 mil euros, el tramo pendiente de 1.500 miles de euros se dispondrá en función de las certificaciones de obras. El plazo del vencimiento es a 5 años, es decir, 28 de febrero de 2026, con un año de carencia de intereses. Bullet final del 80% y un tipo de interés del 2,25% Variable (Euribor + 0,25% con un floor del 0%).

El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2019 por préstamos hipotecarios asciende a 4.085.902,35 euros a largo plazo y a 135.961,67 euros a corto plazo.

9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	**Importe a 31-12-2019**
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	1.680,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.680,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	**Importe a 31-12-2019**
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	0,00

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE A 30 DE DICIEMBRE DE 2019	**1.680,00**

No existía inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2018.

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual, aunque en el presente ejercicio aún no se ha iniciado su amortización ya que se puesta en marcha total no es hasta el ejercicio 2020.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes.

10. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros

El Grupo no tiene arrendamientos financieros como tales.

Arrendamientos operativos

a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.

b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.

c) Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida no superior a los 10 años.

d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.

De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción. A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (ver en Nota 20 de Hechos posteriores, la posible afectación por el COVID-19), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	Euros
Hasta 1 año	344.544,60

La cifra es renovable anualmente considerando incrementos IPC y por otros conceptos asimilables.
Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.
El Grupo no tiene gastos por arrendamientos operativos relevantes.

11. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros es el siguiente, (en euros):

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2019	**Importe 2019**	**Importe 2019**
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	428.000,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	4.088,00
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**432.088,00**

Los activos a largo corresponden a Fianzas a largo plazo constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, además de dos imposiciones a plazo en entidades bancarias, por importe de 79.000 euros (REIT Pamplona) como prenda del préstamo hipotecario y vencimiento 2031, y de 349.000 euros (REIT RIBERA) con vto :14/10/2022.

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2018	**Importe 2018**	**Importe 2018**
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	738,00
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**738,00**

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2019	**Importe 2019**	**Importe 2019**
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	538.674,80
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**538.674,80**

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2018	**Importe 2018**	**Importe 2018**
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	63.839,79
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**63.839,79**

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

El importe de la tesorería asciende a 804.337,05 euros a 31 de diciembre de 2019 (98.993,49 euros a 31 de diciembre de 2018).

12. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2019	**Importe 2019**	**Importe 2019**
Débitos y partidas a pagar	4.085.902,35	0,00	17.739.600,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**4.085.902,35**	**0,00**	**17.739.600,00**

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2018	**Importe 2018**	**Importe 2018**
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00	3.907.100,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**3.907.100,00**

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2019	**Importe 2019**	**Importe 2019**
Débitos y partidas a pagar	135.961,67	0,00	1.359.992,51
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**135.961,67**	**0,00**	**1.359.992,51**

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2018	**Importe 2018**	**Importe 2018**
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00	868.461,53
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**868.461,53**

Existen deudas con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 de Inversiones inmobiliarias.

Existen fianzas recibidas a largo plazo por importe de 500 euros y 13.900 euros a corto plazo.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguiente por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	135.961,67	437.420,50	438.527,22	440.897,88	443.312,70	2.325.744,05	**4.221.864,02**
Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Otras deudas	699.257,85	0,00	902.500,00	2.244.600,00	14.592.000,00	500,00	**18.438.857,85**
Deudas con empresas vinculadas	507.124,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**507.124,12**
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Acreed. comerciales y otras ctas. a pagar							
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Otros acreedores	153.610,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**153.610,54**
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL	**1.495.954,18**	**437.420,50**	**1.341.027,22**	**2.685.497,88**	**15.035.312,70**	**2.326.244,05**	**23.321.456,53**

Para las otras deudas que corresponden a las fianzas por arrendamientos, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años.

El tipo de interés medio de endeudamiento bancario es el de mercado, que oscila entre un 2,25% y un 2,50% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.

El Grupo ha recibido préstamos a largo y a corto plazo de terceros, de los que destacamos que son préstamos participativos todos los que tienen vencimiento a largo plazo, según el siguiente detalle:

Para REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**26/03/2019**	
PRESTAMISTA	ROI 360 PIE CRUZ 14 LP	
LIMITE	2.250.000	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	**05/10/2023**	
SALDO A LARGO PLAZO	2.244.600,00	**2.244.600,00**
SALDO A CORTO PLAZO	221.118,15	**221.118,15**
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	221.118,15	221.118,15

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019, aunque la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 05/10/2018.

Hay saldos pendientes con otras sociedades a corto plazo que ascienden a 2,90 euros con Property B&J.

Para REIT PAMPLONA 59, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**13/12/2018**	**26/03/2019** (a)	
PRESTAMISTA	ROI360 PAMPLONA LTD	ROI360 PAMPLONA LTD	
LIMITE	49.166,66	1.662.500,00	
TIPO INTERÉS	6%	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	**13/12/2019**	**01/04/2022**	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	902.500,00	**902.500,00**
SALDO A CORTO PLAZO	2.651,92	34.668,50	**37.320,42**
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	2.651,92	34.668,50	37.320,42

(a) La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/10/2018.

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**12/01/2020**	
PRESTAMISTA	ROI360 RIBERA LP	
LIMITE	5.952.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	**18/06/2024**	
SALDO A LARGO PLAZO	5.952.000,00	**5.952.000,00**
SALDO A CORTO PLAZO	190.721,75	**190.721,75**
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	190.721,75	190.721,75

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/06/2019.

Para LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**18/03/2019**	
PRESTAMISTA	ROI360 LEP 28 ALB 10 LP	
LIMITE	2.544.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	**15/03/2024**	
SALDO A LARGO PLAZO	2.544.000,00	**2.544.000,00**
SALDO A CORTO PLAZO	126.510,25	**126.510,25**
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	126.510,25	126.510,25

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 18/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 15/03/2019.
Hay saldos pendientes de pasivo a corto plazo que ascienden a 52,00euros con Property B&J.

Para REIT VIRGEN, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**12/01/2020**	
PRESTAMISTA	ROI360 VIRGEN 24 28 LP	
LIMITE	3.696.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	**16/10/2024**	
SALDO A LARGO PLAZO	3.696.000,00	**3.696.000,00**
SALDO A CORTO PLAZO	106.007,67	**106.007,67**
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	106.007,67	106.007,67

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 16/10/2019.

Para VIV BUILDINGS 1, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**12/01/2020**	
PRESTAMISTA	ROY 360 VOSTRA YR 1 LTD	
LIMITE	2.400.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	**18/11/2024**	
SALDO A LARGO PLAZO	2.400.000,00	**2.400.000,00**
SALDO A CORTO PLAZO	17.358,90	**17.358,90**
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	17.358,90	17.358,90

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/11/2019.

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. asciende a 63.000 euros y está representado por 63.000 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Las acciones de la Sociedad Dominante aún no están admitidas a cotización oficial a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Al 31 de diciembre de 2019 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	99,05%

13.2 Prima de emisión

No existe como tal.

13.3 Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	**31/12/2018**
OTRA RESERVAS	-13.016,52	-4.559,53
TOTAL RESERVAS	**-13.016,52**	**-4.559,53**

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dividendos

Por acuerdo de las Juntas y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos. Caso de procederse a su reparto se realizaría según el criterio descrito en la Nota 4, apartado de Limitaciones a la distribución de dividendos.

Acciones propias

La Sociedad Dominante no posee acciones propias.

13.4 Ajustes de valor
No existen como tales.

13.5 Cálculo del Patrimonio Neto considerando el efecto de los préstamos participativos

Los Fondos Propios considerando los préstamos participativos informados en las Notas 2.6 y 12, ascienden según al siguiente detalle a (en euros):

	2019	2018
TOTAL FONDOS PROPIOS SEGÚN BALANCE	-1.666.507,17	-33.226,38
PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS (Nota 12)	17.739.100,00	3.907.100,00
TOTAL FONDOS PROPIOS RECALCULADOS	**16.072.592,83**	**3.873.873,62**

14. MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional en la cual se expresan las presentes cuentas anuales consolidadas es el euro, y no existen transacciones con moneda extranjera.

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre 2019 es la siguiente (en euros):

	A 31/12/2019	
	DEUDORES	**ACREEDORES**
POR IVA	681.929,17	
IRPF + SEG. SOCIAL		54.933,17
TOTAL	**681.929,17**	**54.933,17**

15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el cierre del ejercicio 2018) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Sociedad Dominante en el año 2018 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2018. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019. El Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones d ellos 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 a las cuentas anuales consolidadas.

15.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 25.

15.5 Bases Imponibles Negativas

No existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la sociedad en el régimen de SOCIMI.

15.6 Otra información

No existen otros datos relevantes a revelar.

16. INGRESOS Y GASTOS

a. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

b. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta, ni enajenación de bienes, tampoco se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados".

c. Gastos de personal y plantilla media

	31/12/2019	31/12/2018
SUELDOS Y SALARIOS	84.899,38	1.011,11
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	21.509,96	319,00
TOTAL EUROS	**106.409,34**	**1.330,11**

Plantilla media:

	2019		2018	
Categorías y niveles	**Mujer**	**Hombre**	**Mujer**	**Hombre**
Administradores	0,00	1,50	0,00	1,00
Otro personal	0,83	1,58	0,20	0,00
Total	**0,83**	**3,08**	**0,20**	**1,00**

No existe personal con discapacidad reconocida.

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que no existen provisiones ni contingencias relevantes registradas o revelar.

18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

El Grupo, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

20. HECHOS POSTERIORES

1. Con posterioridad al cierre del ejercicio, pero antes de la formulación de las cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha constituido dos nuevas sociedades dependientes: VIV BUILDING 4, S.L. y VIV BUILDING 5, S.L.

2. En fecha 28 de febrero de 2020 se ha firmado financiación hipotecaria para los inmuebles Virgen 24 y Virgen 28 de REIT Virgen SLU, por importe de total de 2.200.000 euros. Habiendo dispuesto a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la cantidad de 700 mil euros, el tramo pendiente de 1.500 miles de euros se dispondrá en función de las certificaciones de obras. El plazo del vencimiento es a 5 años, es decir, 28 de febrero de 2026, con un año de carencia de intereses. Bullet final del 80% y un tipo de interés del 2,25% Variable (Euribor + 0,25% con un floor del 0%).

3. En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 de la Sociedad Dominante se toman los siguientes acuerdos:

(a) Aumentar el capital social por importe de 437.192 euros, fijando el capital social en la cuantía de 500.192 Euros. Estas nuevas acciones son emitidas sin prima de emisión.

Como resultado de este incremento de capital los accionistas titulares con participaciones significativas, tanto directas como indirectas, superiores al 10%, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	34,09%
Nir Tuvia Goldberg	12,50%
Ofer Lior (*)	25,00%
Liron Sason (*)	25,00%

(*) Administradores solidarios de la sociedad hasta 2 de marzo de 2020 en que fueron sustituidos por el Consejo de Administración que firman las presentes cuentas anuales.

(b) Aceptación de la dimisión de los antiguos administradores solidarios y nombramiento de un Consejo de Administración

(c) Adaptar los estatutos sociales para cumplir con los requisitos establecidos para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil

4. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

No se prevé que pueda afectar de forma relevante debido a que sólo dos inmuebles se encuentran en alquiler.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, los accionistas, el Consejo de Administración, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

La sociedad ROI 369 LTD se considerada parte vinculada porque tiene una participación indirecta propiedad del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la sociedad INVEST 360 LTD se considera también parte vinculada porqué está participada al 100% por Omer Rabinovitz (presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante).

El detalle de las operaciones entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas es:

Para NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.:

Otras deudas con otras partes vinculadas		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**29/11/2018**	
PRESTAMISTA	ROI360 LTD	
LIMITE	240.000,00	
TIPO INTERÉS	6%	
VENCIMIENTO	**29/11/2019**	
SALDO A CORTO PLAZO	256.122,74	**256.122,74**
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	16.122,74	16.122,74

Hay saldos pendientes con partes vinculadas de pasivo a corto que ascienden a 399,04 euros con Property BJ.

Los préstamos a corto plazo son renovables anualmente.

Para REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U.:

Otras deudas con otras partes vinculadas		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**09/09/2018**	
PRESTAMISTA	INVEST 360 LTD	
LIMITE	197.500	
TIPO INTERÉS	6%	
VENCIMIENTO	**09/03/2019**	
SALDO A CORTO PLAZO	218.391,52	**218.391,52**
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	20.891,52	20.891,52

El prestamista ha pagado por cuenta del acreditado gasto asociados a la adquisición y mejora del inmueble de la c/ Pie de la Cruz 14 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

Los préstamos a corto plazo son renovables anualmente.

En relación con los préstamos y cuentas corrientes indicados en este apartado:

- no se han recibido ni ofrecido garantías;
- la contraprestación de todos ellos ha sido dineraria;
- no se han realizado correcciones por saldos de dudoso cobro;
- no se han reconocido gastos por deudas incobrables.

Existen saldos con otras partes vinculadas por importe de (en euros):

	2019	2018
NIR TUVIA GOLBERG	21.165,98	71,97
OMER RABINOVITZ	11.443,88	0,00
TOTAL	**32.609,86**	**71,97**

El resumen de los saldos con partes vinculadas es (en euros):

	2019	2018
PASIVOS A LARGO PLAZO	0,00	0,00
PASIVOS A CORTO PLAZO	507.124,12	651.429,28
INT. DEVENGADOS EN P&G	23.511,58	16.567,28

Se han formalizado cuatro contratos en concepto de *Corporate Management Fee* por los servicios prestados por la Sociedad por los gastos incurridos en la incorporación del grupo en el MAB, y adicionalmente servicios de contabilidad y administración con cuatro de las SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Builiding, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.).

	2019 (en euros)
Importe devengado	413.253,81
Importe facturado	551.005,08
Importe periodificado	137.751,27

El volumen de transacciones con la Sociedad Value B and J RE, S.L. asciende a 698.938 euros (359.055 euros en el ejercicio 2018).

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.
No existe personal de alta dirección distinto del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades del Grupo, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades			
Descripción de la actividad	CNAE	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2018
Alquiler de bienes inmuebles	682	121.885,02	15.932,24
Total actividades		**121.885,02**	**15.932,24**

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2018
Mercado Nacional	121.885,02	15.932,24
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	0,00	0,00
TOTAL	**121.885,02**	**15.932,24**

23. OTRA INFORMACIÓN

Garantías

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 julio

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad Dominante del Grupo (el resto carecen de relevancia):

CONCEPTO	2019	2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26,83	15

Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

Honorarios de los auditores de cuentas anuales

Los honorarios devengados por Auren Auditores SP, S.L.P. por la auditoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 ascienden a 3.800 euros (4.250 euros para el ejercicio 2018) y los honorarios devengados por la auditoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes ascienden a 36.500 euros (16.150 euros en el ejercicio 2018). AUREN ha prestado otros servicios relacionados con la auditoria durante el ejercicio por importe de 4.750 euros a la Sociedad Dominante (0,00 euros en el ejercicio anterior). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el ejercicio 2019 a todas las sociedades del grupo han ascendido a 43.784,40 euros (4.825 euros en el ejercicio 2018).

24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No existen
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos
d)	Dividendos distribuidos con cargo a reservas: • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A

f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Ver nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver constitución sociedades dependientes en Nota 1 de la presente memoria
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Ver nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria Por otro lado, los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades Reit Pamplona 59, S.L., Sociedad Unipersonal y VIV BUILDING 1, SL Sociedad Unipersonal

i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

En Barcelona, a 31 de marzo de 2020, quedan formuladas las Cuentas Anuales Consolidadas, que se componen del Balance de Situación Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria Consolidada del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, que se componen de 46 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Omer Rabinovitz
(Presidente)

D. Liron Sason
(Vocal)

D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)

D. Ofer Lior
(Vocal)

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2019

NEXTPOINT CAPITAL SOMICI, S.A. y Sociedades Dependientes (grupo consolidado)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

La Sociedad Dominante y el resto de Sociedades Dependientes empezaron su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles en el ejercicio 2018, la cual se ha empezado a consolidar en el presente ejercicio 2019 y futuros, adaptando sus estatutos y acogiéndose al régimen fiscal de SOCIMI. Se dispone de un periodo transitorio de dos años para cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta ley.

La evolución de los negocios del Grupo queda expuesta, principalmente, a través de los datos que se desprenden de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio.

Las relaciones que ha mantenido el Grupo con terceros -proveedores-, acreedores, clientes, deudores, entidades financieras- han sido estables y correctas.

Las inversiones realizadas han sido decididas con criterios de rentabilidad y oportunidad, ajustándose, por tanto, a las necesidades actuales y futuras del Grupo.

Los principales riesgos del Grupo son los propios de la actividad y del sector en que éste opera.

Las cifras y resultados, descritos en la memoria consolidada del Grupo, aseguran una adecuada posición económica-financiera y proyección futura.

Por otro lado, en la misma memoria consolidada se describen los principales aspectos en relación al personal y medioambiente.

2. HECHOS POSTERIORES

1. Con posterioridad al cierre del ejercicio, pero antes de la formulación de las cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha constituido dos nuevas sociedades dependientes: VIV BUILDING 4, S.L. y VIV BUILDING 5, S.L.

2. En fecha 28 de febrero de 2020 se ha firmado financiación hipotecaria para los inmuebles Virgen 24 y Virgen 28 de REIT Virgen SLU, por importe de total de 2.200.000 euros. Habiendo dispuesto a fecha de formulación del presente informe de gestión la cantidad de 700 mil euros, el tramo pendiente de 1.500 miles de euros se dispondrá en función de las certificaciones de obras. El plazo del vencimiento es a 5 años, es decir, 28 de febrero de 2026, con un año de carencia de intereses. Bullet final del 80% y un tipo de interés del 2,25% Variable (Euribor + 0,25% con un floor del 0%).

3. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 2 de marzo de 2020 se toman los siguientes acuerdos:

(a) Aumentar el capital social por importe de 437.192 euros, fijando el capital social en la cuantía de 500.192 Euros. Estas nuevas acciones son emitidas sin prima de emisión.

Como resultado de este incremento de capital los accionistas titulares con participaciones significativas, tanto directas como indirectas, superiores al 10%, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	34,09%
Nir Tuvia Goldberg	12,50%
Ofer Lior (*)	25,00%
Liron Sason (*)	25,00%

(*) Administradores solidarios de la sociedad hasta 2 de marzo de 2020 en que fueron sustituidos por el Consejo de Administración que firman las presentes cuentas anuales.

(b) Aceptación de la dimisión de los antiguos administradores solidarios y nombramiento de un Consejo de Administración

(c) Adaptar los estatutos sociales para cumplir con los requisitos establecidos para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil

4. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

No se prevé que pueda afectar de forma relevante debido a que sólo dos inmuebles se encuentran en alquiler.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO.

La evolución prevista del Grupo se ha basado en el conocimiento del plan de actuación, de las condiciones económico-financieras propias y del entorno de actuación en que se encuentra el Grupo.

La proyección realizada de los parámetros presenta del Grupo, a nuestro entender, expectativas muy favorables que hacen prever la continuidad del incremento de presencia en el mercado inmobiliario, así como un equilibrio económico y financiero del Grupo con un rendimiento adecuado.

El Business Plan se adaptará a la situación actual en cada momento que pueda generarse en el futuro en función de los efectos derivados del COVID-19.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2019 ni en el ejercicio anterior.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los saldos por operaciones que ha realizado el Grupo con instrumentos financieros se encuentran debidamente detallados en la memoria consolidada.

6. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad Dominante no ha realizado operaciones con acciones propias durante el ejercicio 2019 ni en el ejercicio anterior.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad Dominante del Grupo (el resto carecen de relevancia):

CONCEPTO	2019	2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26,83	15

Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

En Barcelona, a 31 de marzo de 2020, queda formulado el Informe de Gestión Consolidado cerrado el 31 de diciembre de 2019, que se componen de 4 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Omer Rabinovitz

(Presidente)

D. Liron Sason

(Vocal)

D. Nir Tuvia Goldberg

(Vocal)

D. Ofer Lior

(Vocal)

INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (grupo consolidado)

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2018
e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2018

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799. Inscripción 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Investor360REIT SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, donde se indica que la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se han acogido al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación, por parte de la Sociedad Dominante, de negociación de las acciones en un mercado regulado y de disponer de un capital social mínimo de 5 millones de euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad Dominante se encuentra en proceso de cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009: de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta Ley, se dispone de un período de 2 años, desde la

fecha de solicitud de acogimiento a este régimen, para subsanar dicho incumplimiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Integridad y valoración de los saldos con partes vinculadas

Descripción	Tal y cómo se informa en la memoria consolidada adjunta, los saldos deudores y acreedores con partes vinculadas son de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.
Nuestra respuesta	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos. Por último, hemos verificado que la memoria consolidada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad del Administrador único de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Administrador único de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

El Administrador único de la Sociedad dominante es responsable de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio , de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el Administrador único de la Sociedad dominante es responsable 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 el citado administrador tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

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

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

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Administrador único de la Sociedad dominante.

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Administrador único 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 el Administrador único de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

Mª Eugènia Bailach Aspa
Inscrita en el ROAC Nº12.855

25 de julio de 2019

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2019 Núm.20/19/14403

Informe d'auditoria de comptes subjecte a la normativa d'auditoria de comptes espanyola o internacional

Member of Antea
Alliance of independent firms

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

BALANCE CONSOLIDADO
BALANÇ CONSOLIDAT

NIF dominante: A67218867
NIF dominant:

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

UNIDAD / *UNITAT* (1)

Euros: *Euros:*	09001	X
Miles: *Milers:*	09002	
Millones: *Milions:*	09003	

ACTIVO *ACTIU*		NOTAS DE LA MEMORIA *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO *EXERCICI* 2018 (2)	EJERCICIO *EXERCICI* _____ (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE ***ACTIU NO CORRENT***	11000		4.550.372,87	
I. Inmovilizado intangible ***Immobilitzat intangible***	11100			
1. Fondo de comercio de consolidación *Fons de comerç de consolidació*	11141			
2. Investigación *Investigació*	11160			
3. Propiedad intelectual *Propietat intel·lectual*	11180			
4. Otro inmovilizado intangible *Altre immobilitzat intangible*	11171			
II. Inmovilizado material ***Immobilitzat material***	11200	5	899.221,40	
1. Terrenos y construcciones *Terrenys i construccions*	11210			
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material *Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material*	11220		2.236,00	
3. Inmovilizado en curso y anticipos *Immobilitzat en curs i anticipis*	11230		896.985,40	
III. Inversiones inmobiliarias ***Inversions immobiliàries***	11300	6	3.650.413,47	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ***Inversions en empreses del grup i associades a llarg termini***	11400			
1. Participaciones puestas en equivalencia *Participacions posades en equivalència*	11411			
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia *Crèdits a societats posades en equivalència*	11421			
3. Otros activos financieros *Altres actius financers*	11451			
4. Otras inversiones *Altres inversions*	11460			
V. Inversiones financieras a largo plazo ***Inversions financeres a llarg termini***	11500	8	738,00	
VI. Activos por impuesto diferido ***Actius per impost diferit***	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes ***Deutors comercials no corrents***	11700			

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad. */ Marqueu la casella corresponent segons expressi les xifres en unitats, milers o milions d'euros. Tots els documents que integren els comptes anuals han d'elaborar-se en la mateixa unitat.*
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. */ Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(3) Ejercicio anterior. */ Exercici anterior.*

B

BALANCE CONSOLIDADO
BALANÇ CONSOLIDAT

BC1.2

NIF dominante: A67218867
NIF dominant:

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

ACTIVO *ACTIU*		NOTAS DE LA MEMORIA *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO *EXERCICI* _____ (2)
B) ACTIVO CORRIENTE *ACTIU CORRENT*	12000		191.962,28	
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta *Actius no corrents mantinguts per a la venda*	12100			
II. Existencias *Existències*	12200		25.306,40	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar *Deutors comercials i altres comptes a cobrar*	12300		63.839,79	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios *Clients per a vendes i prestacions de serveis*	12310		702,86	
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo Clients per a vendes i prestacions de serveis a llarg termini	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo Clients per a vendes i prestacions de serveis a curt termini	12312	8	702,86	
2. Sociedades puestas en equivalencia *Societats posades en equivalència*	12321			
3. Activos por impuesto corriente *Actius per impost corrent*	12350			
4. Otros deudores *Altres deutors*	12361		63.136,93	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo *Inversions en empreses del grup i associades a curt termini*	12400			
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia *Crèdits a societats posades en equivalència*	12411			
2. Otros activos financieros *Altres actius financers*	12451			
3. Otras inversiones *Altres inversions*	12460			
V. Inversiones financieras a corto plazo *Inversions financeres a curt termini*	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo *Periodificacions a curt termini*	12600		3.822,66	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes *Efectiu i altres actius líquids equivalents*	12700	8	98.993,49	
TOTAL ACTIVO (A + B) *TOTAL ACTIU (A + B)*	10000		4.742.335,15	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. */ Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. */ Exercici anterior.*

B

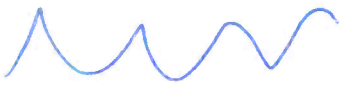
BALANCE CONSOLIDADO
BALANÇ CONSOLIDAT

BC2.1

NIF dominante: A67218867
NIF dominant:

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.



Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

PATRIMONIO NETO Y PASIVO *PATRIMONI NET I PASSIU*		NOTAS DE LA MEMORIA *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO *EXERCICI* _____ (2)
A) PATRIMONIO NETO ***PATRIMONI NET***	20000		33.226,38	
A-1) Fondos propios ***Fons propis***	21000	9	33.226,38	
I. Capital ***Capital***	21100		63.000,00	
1. Capital escriturado *Capital escripturat*	21110		63.000,00	
2. (Capital no exigido) *(Capital no exigit)*	21120			
II. Prima de emisión ***Prima d'emissió***	21200			
III. Reservas ***Reserves***	21301			
1. Reserva de revalorización *Reserva de revalorització*	21330			
2. Reserva de capitalización *Reserva de capitalització*	21350			
2. Otras reservas *Altres reserves*	21302		-4.559,53	
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante) ***(Accions i participacions de la societat dominant)***	21400			
V. Otras aportaciones de socios ***Altres aportacions de socis***	21600			
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante ***Resultat de l'exercici atribuït a la societat dominant***	21700		-91.666,85	
VII. (Dividendo a cuenta) ***(Dividend a compte)***	21800			
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto ***Altres instruments de patrimoni net***	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor ***Ajustos per canvis de valor***	22000			
I. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta ***Actius no corrents i passius vinculats, mantinguts per a la venda***	22300			
II. Diferencia de conversión ***Diferència de conversió***	22400			
III. Otros ajustes por cambios de valor ***Altres ajustos per canvis de valor***	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos ***Subvencions, donacions i llegats rebuts***	23000			
A-4) Socios externos ***Socis externs***	24000			
B) PASIVO NO CORRIENTE ***PASSIU NO CORRENT***	31000	8; 12	3.907.100,00	
I. Provisiones a largo plazo ***Provisions a llarg termini***	31100			
II. Deudas a largo plazo ***Deutes a llarg termini***	31200		3.907.100,00	
1. Obligaciones y otros valores negociables *Obligacions i altres valors negociables*	31210			
2. Deudas con entidades de crédito *Deutes amb entitats de crèdit*	31220			
3. Acreedores por arrendamiento financiero *Creditors per arrendament financer*	31230			
4. Otros pasivos financieros *Altres passius financers*	31251		3.907.100,00	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ***Deutes amb empreses del grup i associats a llarg termini***	31300			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia *Deutes amb societats posades en equivalència*	31380			
2. Otras deudas *Altres deutes*	31390			
IV. Pasivos por impuesto diferido ***Passius per impost diferit***	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo ***Periodificacions a llarg termini***	31500			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. */ Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. */ Exercici anterior.*

BALANCE CONSOLIDADO
BALANÇ CONSOLIDAT

NIF dominante: / ***NIF dominant:*** A67218867

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

PATRIMONIO NETO Y PASIVO / *PATRIMONI NET I PASSIU*		NOTAS DE LA MEMORIA / *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO / *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO / *EXERCICI* _____ (2)
VI. Acreedores comerciales no corrientes / ***Creditors comercials no corrents***	31600		868.461,53	
VII. Deuda con características especiales a largo plazo / ***Deute amb característiques especials a llarg termini***	31700			
C) PASIVO CORRIENTE / ***PASSIU CORRENT***	32000			
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta / ***Passius vinculats amb actius no corrents mantinguts per a la venda***	32100			
II. Provisiones a corto plazo / ***Provisions a curt termini***	32200			
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero / *Provisions per drets d'emissió de gasos d'efecte hivernacle*	32210			
2. Otras provisiones / *Altres provisions*	32220			
III. Deudas a corto plazo / ***Deutes a curt termini***	32300	8	835.112,62	
1. Obligaciones y otros valores negociables / *Obligacions i altres valors negociables*	32310			
2. Deudas con entidades de crédito / *Deutes amb entitats de crèdit*	32320			
3. Acreedores por arrendamiento financiero / *Creditors per arrendament financer*	32330			
4. Otros pasivos financieros / *Altres passius financers*	32351		835.112,62	
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo / ***Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini***	32400			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia / *Deutes amb societats posades en equivalència*	32480			
2. Otras deudas / *Altres deutes*	32490			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar / ***Creditors comercials i altres comptes a pagar***	32500	8	23.848,91	
1. Proveedores / *Proveïdors*	32510			
a) Proveedores a largo plazo / Proveïdors a llarg termini	32511			
b) Proveedores a corto plazo / Proveïdors a curt termini	32512			
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia / *Proveïdors, societats posades en equivalència*	32521			
3. Pasivos por impuesto corriente / *Passius per impost corrent*	32550			
4. Otros acreedores / *Altres creditors*	32561		23.848,91	
VI. Periodificaciones a corto plazo / ***Periodificacions a curt termini***	32600		9.500,00	
VII. Deuda con características especiales a corto plazo / ***Deute amb característiques especials a curt termini***	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) / ***TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A + B + C)***	30000		4.742.335,15	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. */ Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. */ Exercici anterior.*

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

B

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS CONSOLIDAT

PC1.1

NIF dominante: A67218867
NIF dominant:

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

(DEBE)/HABER *(DEURE)/HAVER*		NOTAS DE LA MEMORIA *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO *EXERCICI* _____ (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS *OPERACIONS CONTINUADES*				
1. Importe neto de la cifra de negocios ***Import net de la xifra de negocis***	40100	11	15.932,24	
a) Ventas *Vendes*	40110			
b) Prestaciones de servicios *Prestacions de serveis*	40120		15.932,24	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación ***Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació***	40200			
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo ***Treballs realitzats per el grup per al seu actiu***	40300			
4. Aprovisionamientos ***Aprovisionaments***	40400			
a) Consumo de mercaderías *Consum de mercaderies*	40410			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles *Consum de matèries primeres i altres matèries consumibles*	40420			
c) Trabajos realizados por otras empresas *Treballs realitzats per altres empreses*	40430			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos *Deteriorament de mercaderies, matèries primeres i altres aprovisionaments*	40440			
5. Otros ingresos de explotación ***Altres ingressos d'explotació***	40500			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente *Ingressos accessoris i altres de gestió corrent*	40510			
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio *Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici*	40520			
6. Gastos de personal ***Despeses de personal***	40600	11	-1.330,11	
a) Sueldos, salarios y asimilados *Sous, salaris i assimilats*	40610		-1.011,11	
b) Cargas sociales *Càrregues socials*	40620		-319,00	
c) Provisiones *Provisions*	40630			
7. Otros gastos de explotación ***Altres despeses d'explotació***	40700	11	-69.490,17	
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales *Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials*	40730			
b) Otros gastos de gestión corriente *Altres despeses de gestió corrent*	40741		69.490,17	
c) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero *Despeses per emissió de gasos d'efecte hivernacle*	40750			
8. Amortización del inmovilizado ***Amortització de l'immobilitzat***	40800		-3.719,68	
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras ***Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres***	40900			
10. Excesos de provisiones ***Excés de provisions***	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado ***Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat***	41100		-2.000	
a) Deterioros y pérdidas *Deteriorаments i pèrdues*	41110		-2.000	
b) Resultados por enajenaciones y otras *Resultats per alienacions i altres*	41120			
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas ***Resultat per la pèrdua de control de participacions consolidades***	43000			
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente *Resultat per la pèrdua de control d'una dependent*	43010			
b) Resultado atribuido a la participación retenida *Resultat atribuït a la participació retinguda*	43020			
13. Diferencia negativa en combinaciones de negocios ***Diferència negativa en combinacions de negocis***	41200			
14. Otros resultados ***Altres resultats***	41300		-4,98	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14) ***RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)***	49100		-60.602,74	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. */ Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. */ Exercici anterior.*

B

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS CONSOLIDAT

PC1.2

NIF dominante: A67218867
NIF dominant:

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

(DEBE)/HABER *(DEURE)/HAVER*		NOTAS DE LA MEMORIA *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO *EXERCICI* _____ (2)
15. Ingresos financieros ***Ingressos financers***	41400		1.515,60	
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio *De participacions en instruments de patrimoni*	41410			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros *De valors negociables i altres instruments financers*	41420		1.515,60	
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero *Imputació de subvencions, donacions i llegats de caràcter financer*	41430			
16. Gastos financieros ***Despeses financeres***	41500		-32.579,71	
17. Variación de valor razonable en instrumentos financieros ***Variació de valor raonable en instruments financers***	41600			
a) Cartera de negociación y otros *Cartera de negociació i altres*	41610			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta *Imputació al resultat de l'exercici per actius financers disponibles per a la venda*	41620			
18. Diferencias de cambio ***Diferències de canvi***	41700			
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión *Imputació al resultat de l'exercici de la diferencia de conversió*	41710			
b) Otras diferencias de cambio *Altres diferències de canvi*	41720			
19. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros ***Deteriorament i resultat per alienacions d'instruments financers***	41800			
a) Deterioros y pérdidas *Deteriorament i pèrdues*	41810			
b) Resultados por enajenaciones y otras *Resultats per alienacions i altres*	41820			
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero ***Altres ingressos i despeses de caràcter financer***	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros *Incorporació a l'actiu de despeses financeres*	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores *Ingressos financers derivats de convenis de creditors*	42120			
c) Resto de ingresos y gastos *Resta d'ingressos i despeses*	42130			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15 + 16 + 17 + 18 + 19 + 20) ***RESULTAT FINANCER (15 + 16 + 17 + 18 + 19 + 20)***	49200		-31.064,11	
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia ***Participació en beneficis (pèrdues) de societats posades en equivalència***	43100			
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo ***Deteriorament i resultat per pèrdua d'influència significativa de participacions posades en equivalència o del control conjunt sobre una societat multigrup***	43200			
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia ***Diferència negativa de consolidació de societats posades en equivalència***	43300			
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2 + 21 + 22 + 23) ***RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1 + A.2 + 21 + 22 + 23)***	49300		-91.866,85	
24. Impuestos sobre beneficios ***Impostos sobre beneficis***	41900			
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 24) ***RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES (A.3 + 24)***	49400		-91.666,85	
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS ***OPERACIONS INTERROMPUDES***				
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos ***Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos***	42000			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4 + 25) ***RESULTAT CONSOLIDAT DE L'EXERCICI (A.4 + 25)***	49500		-91.666,85	
Resultado atribuido a la sociedad dominante ***Resultat atribuït a la societat dominant***	49510		-91.666,85	
Resultado atribuido a socios externos ***Resultat atribuït a socis externs***	49520			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. */ Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. */ Exercici anterior.*

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

B

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CONSOLIDAT

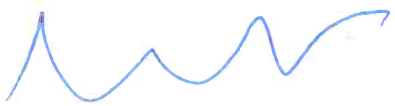
PNC1

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado / *Estat d'ingressos i despeses reconeguts consolidat*

NIF dominante: / ***NIF dominant:*** A67218867

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.



Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

		NOTAS DE LA MEMORIA *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO *EXERCICI* _____ (2)
A) Resultado consolidado del ejercicio ***Resultat consolidat de l'exercici***	59100		-91.666,85	
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO *INGRESSOS I DESPESES IMPUTATS DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET*				
I. Por valoración instrumentos financieros ***Per valoració instruments financers***	50010			
1. Activos financieros disponibles para la venta *Actius financers disponibles per a la venda*	50011			
2. Otros ingresos/gastos *Altres ingressos/despeses*	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo ***Per cobertures de fluxos d'efectiu***	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos ***Subvencions, donacions i llegats rebuts***	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes ***Per guanys i pèrdues actuarials i altres ajustos***	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta ***Per actius no corrents i passius vinculats, mantinguts per a la venda***	50050			
VI. Diferencia de conversión ***Diferència de conversió***	50060			
VII. Efecto impositivo ***Efecte impositiu***	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I + II + III + IV +V + VI + VII) ***Total ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni net consolidat (I + II + III + IV +V + VI + VII)***	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA *TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS CONSOLIDAT*				
VIII. Por valoración instrumentos financieros ***Per valoració instruments financers***	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta *Actius financers disponibles per a la venda*	50081			
2. Otros ingresos/gastos *Altres ingressos/despeses*	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo ***Per cobertures de fluxos d'efectiu***	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos ***Subvencions, donacions i llegats rebuts***	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta ***Per actius no corrents i passius vincultats, mantinguts per a la venda***	50110			
XII. Diferencia de conversión ***Diferència de conversió***	50120			
XIII. Efecto impositivo ***Efecte impositiu***	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) ***Total transferències al compte de pèrdues i guanys consolidat (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)***	59300		-91.666,85	
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C) ***TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES CONSOLIDATS RECONEGUTS (A + B + C)***	59400		-91.666,85	
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante ***Total d'ingressos i despeses atribuïts a la societat dominant***	59410			
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos ***Total d'ingressos i despeses atribuïts a socis externs***	59420			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / *Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. / *Exercici anterior.*

B

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CONSOLIDAT

PNC2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado / *Estat total de canvis en el patrimoni net consolidat*

NIF dominante: / ***NIF dominant:*** A67218867

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

		CAPITAL / *CAPITAL* 01	PRIMA DE EMISIÓN / *PRIMA D'EMISSIÓ* 03	RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES / *RESERVES I RESULTATS D'EXERCICIS ANTERIORS* 20
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** _____ (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio y anteriores ***Ajustos per canvis de criteri de l'exercici*** _____ (1) ***i anteriors***	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio y anteriores ***Ajustos per errors de l'exercici*** _____ (1) ***i anteriors***	513			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO ***SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI*** _____ (2)	514			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ***Total ingressos i despeses consolidats reconeguts***	515			
II. Operaciones con socios o propietarios ***Operacions amb socis o propietaris***	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital *Augments (reduccions) de capital*	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto *Conversió de passius financers en patrimoni net*	519			
3. (–) Distribución de dividendos *(–) Distribució de dividends*	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) *Operacions amb accions o participacions de la societat dominant (netes)*	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios *Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis*	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos *Adquisicions (vendes) de participacions de socis externs*	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios *Altres operacions amb socis o propietaris*	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto ***Altres variacions del patrimoni net***	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización *Moviment de la reserva de revalorització* (4)	531			
2. Otras variaciones *Altres variacions*	532			
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** _____ (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio ***Ajustos per canvis de criteri de l'exercici*** _____ (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio ***Ajustos per errors de l'exercici*** _____ (2)	513			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO ***SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI*** 2018 _____ (3)	514			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ***Total ingressos i despeses consolidats reconeguts***	515			
II. Operaciones con socios o propietarios ***Operacions amb socis o propietaris***	516	63.000,00		
1. Aumentos (reducciones) de capital *Augments (reduccions) de capital*	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto *Conversió de passius financers en patrimoni net*	519			
3. (–) Distribución de dividendos *(–) Distribució de dividends*	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) *Operacions amb accions o participacions de la societat dominant (netes)*	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios *Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis*	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos *Adquisicions (vendes) de participacions de socis externs*	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios *Altres operacions amb socis o propietaris*	523	63.000,00		
III. Otras variaciones del patrimonio neto ***Altres variacions del patrimoni net***	524			-4.559,53
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización *Moviment de la reserva de revalorització* (4)	531			
2. Otras variaciones *Altres variacions*	532			-4.559,53
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** 2018 _____ (3)	525	63.000,00		-4.559,53

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.2 / *CONTINUA A LA PÁGINA PN2.2*

(1) Ejercicio N-2. / *Exercici N-2.*
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1). / *Exercici anterior al qual van referits els comptes anuals (N-1).*
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N). / *Exercici al qual van referits els comptes anuals (N).*
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan. / *Reserva de revalorització de la Llei 16/2012, de 27 de desembre. Les empreses acollides a disposicions de revalorització diferents de la Llei 16/2012 hauran de detallar la norma legal en la qual es basen.*

B

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CONSOLIDAT

PNC2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado / *Estat total de canvis en el patrimoni net consolidat*

NIF dominante: / ***NIF dominant:*** A67218867

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1 / *VE DE LA PÁGINA PN2.1*

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.3 / *CONTINUA A LA PÁGINA PN2.3*

		(ACCIONES O PARTICIPACIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE) *(ACCIONS O PARTICIPACIONS DE LA SOCIETAT DOMINANT)*	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS *ALTRES APORTACIONS DE SOCIS*	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE *RESULTAT DE L'EXERCICI ATRIBUÏT A LA SOCIETAT DOMINANT*
		05	07	08
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO *SALDO, FINAL DE L'EXERCICI* _____ (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio y anteriores *Ajustos per canvis de criteri de l'exercici* _____ (1) ***i anteriors***	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio y anteriores *Ajustos per errors de l'exercici* _____ (1) ***i anteriors***	513			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO *SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI* _____ (2)	514			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ***Total ingressos i despeses consolidats reconeguts***	515			
II. Operaciones con socios o propietarios ***Operacions amb socis o propietaris***	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital *Augments (reduccions) de capital*	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto *Conversió de passius financers en patrimoni net*	519			
3. (–) Distribución de dividendos *(–) Distribució de dividends*	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) *Operacions amb accions o participacions de la societat dominant (netes)*	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios *Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis*	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos *Adquisicions (vendes) de participacions de socis externs*	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios *Altres operacions amb socis o propietaris*	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto ***Altres variacions del patrimoni net***	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización *Moviment de la reserva de revalorització* (4)	531			
2. Otras variaciones *Altres variacions*	532			
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO *SALDO, FINAL DE L'EXERCICI* _____ (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio *Ajustos per canvis de criteri de l'exercici* _____ (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio *Ajustos per errors de l'exercici* _____ (2)	513			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO *SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI* 2018 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ***Total ingressos i despeses consolidats reconeguts***	515			-91.666,85
II. Operaciones con socios o propietarios ***Operacions amb socis o propietaris***	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital *Augments (reduccions) de capital*	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto *Conversió de passius financers en patrimoni net*	519			
3. (–) Distribución de dividendos *(–) Distribució de dividends*	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) *Operacions amb accions o participacions de la societat dominant (netes)*	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios *Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis*	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos *Adquisicions (vendes) de participacions de socis externs*	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios *Altres operacions amb socis o propietaris*	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto ***Altres variacions del patrimoni net***	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización *Moviment de la reserva de revalorització* (4)	531			
2. Otras variaciones *Altres variacions*	532			
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO *SALDO, FINAL DE L'EXERCICI* 2018 (3)	525			-91.666,85

(1) Ejercicio N-2. / *Exercici N-2.*
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1). / *Exercici anterior al qual van referits els comptes anuals (N-1).*
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N). / *Exercici al qual van referits els comptes anuals (N).*
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan. / *Reserva de revalorització de la Llei 16/2012, de 27 de desembre. Les empreses acollides a disposicions de revalorització diferents de la Llei 16/2012 hauran de detallar la norma legal en la qual es basen.*

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CONSOLIDAT

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado / *Estat total de canvis en el patrimoni net consolidat*

NIF dominante: / ***NIF dominant:*** A67218867

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

		(DIVIDENDO A CUENTA) *(DIVIDEND A COMPTE)* 09	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO *ALTRES INSTRUMENTS DE PATRIMONI NET* 10	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR *AJUSTS PER CANVIS DE VALOR* 11
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** _____ (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio y anteriores ***Ajustos per canvis de criteri de l'exercici*** _____ (1) ***i anteriors***	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio y anteriores ***Ajustos per errors de l'exercici*** _____ (1) ***i anteriors***	513			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO ***SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI*** _____ (2)	514			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ***Total ingressos i despeses consolidats reconeguts***	515			
II. Operaciones con socios o propietarios ***Operacions amb socis o propietaris***	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital *Augments (reduccions) de capital*	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto *Conversió de passius financers en patrimoni net*	519			
3. (–) Distribución de dividendos *(–) Distribució de dividends*	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) *Operacions amb accions o participacions de la societat dominant (netes)*	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios *Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis*	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos *Adquisicions (vendes) de participacions de socis externs*	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios *Altres operacions amb socis o propietaris*	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto ***Altres variacions del patrimoni net***	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización *Moviment de la reserva de revalorització* (4)	531			
2. Otras variaciones *Altres variacions*	532			
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** _____ (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio ***Ajustos per canvis de criteri de l'exercici*** _____ (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio ***Ajustos per errors de l'exercici*** _____ (2)	513			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO ***SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI*** _____ (3)	514			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ***Total ingressos i despeses consolidats reconeguts***	515			
II. Operaciones con socios o propietarios ***Operacions amb socis o propietaris***	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital *Augments (reduccions) de capital*	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto *Conversió de passius financers en patrimoni net*	519			
3. (–) Distribución de dividendos *(–) Distribució de dividends*	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) *Operacions amb accions o participacions de la societat dominant (netes)*	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios *Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis*	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos *Adquisicions (vendes) de participacions de socis externs*	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios *Altres operacions amb socis o propietaris*	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto ***Altres variacions del patrimoni net***	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización *Moviment de la reserva de revalorització* (4)	531			
2. Otras variaciones *Altres variacions*	532			
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** _____ (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2 / *VE DE LA PÁGINA PN2.2*

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4 / *CONTINUA A LA PÁGINA PN2.4*

(1) Ejercicio N-2. / *Exercici N-2.*
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1). / *Exercici anterior al qual van referits els comptes anuals (N-1).*
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N). / *Exercici al qual van referits els comptes anuals (N).*
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan. / *Reserva de revalorització de la Llei 16/2012, de 27 de desembre. Les empreses acollides a disposicions de revalorització diferents de la Llei 16/2012 hauran de detallar la norma legal en la qual es basen.*

B

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CONSOLIDAT

PNC2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado / *Estat total de canvis en el patrimoni net consolidat*

NIF dominante: / ***NIF dominant:*** A67218867

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

~~GRUPO INVESTOR360REIT~~ SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

		SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS *SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS* 12	SOCIOS EXTERNOS *SOCIS EXTERNS* 21	TOTAL *TOTAL* 13
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** _____ (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio y anteriores ***Ajustos per canvis de criteri de l'exercici*** _____ (1) ***i anteriors***	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio y anteriores ***Ajustos per errors de l'exercici*** _____ (1) ***i anteriors***	513			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO ***SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI*** _____ (2)	514			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ***Total ingressos i despeses consolidats reconeguts***	515			
II. Operaciones con socios o propietarios ***Operacions amb socis o propietaris***	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital *Augments (reduccions) de capital*	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto *Conversió de passius financers en patrimoni net*	519			
3. (–) Distribución de dividendos *(–) Distribució de dividends*	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) *Operacions amb accions o participacions de la societat dominant (netes)*	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios *Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis*	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos *Adquisicions (vendes) de participacions de socis externs*	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios *Altres operacions amb socis o propietaris*	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto ***Altres variacions del patrimoni net***	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización *Moviment de la reserva de revalorització* (4)	531			
2. Otras variaciones *Altres variacions*	532			
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** _____ (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio ***Ajustos per canvis de criteri de l'exercici*** _____ (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio ***Ajustos per errors de l'exercici*** _____ (2)	513			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO ***SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI*** 2018 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ***Total ingressos i despeses consolidats reconeguts***	515			-91.666,85
II. Operaciones con socios o propietarios ***Operacions amb socis o propietaris***	516			63.000,00
1. Aumentos (reducciones) de capital *Augments (reduccions) de capital*	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto *Conversió de passius financers en patrimoni net*	519			
3. (–) Distribución de dividendos *(–) Distribució de dividends*	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) *Operacions amb accions o participacions de la societat dominant (netes)*	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios *Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis*	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos *Adquisicions (vendes) de participacions de socis externs*	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios *Altres operacions amb socis o propietaris*	523			63.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto ***Altres variacions del patrimoni net***	524			-4.559,53
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización *Moviment de la reserva de revalorització* (4)	531			
2. Otras variaciones *Altres variacions*	532			-4.559,53
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO ***SALDO, FINAL DE L'EXERCICI*** _____ (3)	525			-33.226,38

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3 / *VE DE LA PÀGINA PN2.3*

(1) Ejercicio N-2. / *Exercici N-2.*
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1). / *Exercici anterior al qual van referits els comptes anuals (N-1).*
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N). / *Exercici al qual van referits els comptes anuals (N).*
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan. / *Reserva de revalorització de la Llei 16/2012, de 27 de desembre. Les empreses acollides a disposicions de revalorització diferents de la Llei 16/2012 hauran de detallar la norma legal en la qual es basen.*

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU CONSOLIDAT

NIF dominante: A67218867
NIF dominant:

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

		NOTAS DE LA MEMORIA *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO *EXERCICI* _____ (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN *FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ*				
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos ***Resultat de l'exercici abans d'impostos***	61100		-91.666,85	
2. Ajustes del resultado ***Ajusts del resultat***	61200		36.783,79	
a) Amortización del inmovilizado (+) *Amortització de l'immobilitzat (+)*	61201		3.719,68	
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/–) *Correccions valoratives per deteriorament (+/–)*	61202			
c) Variación de provisiones (+/–) *Variació de provisions (+/–)*	61203			
d) Imputación de subvenciones (–) *Imputació de subvencions (–)*	61204			
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/–) *Resultats per baixes i alienacions de l'immobilitzat (+/–)*	61205		2.000,00	
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/–) *Resultats per baixes i alienacions d'instruments financers (+/–)*	61206			
g) Ingresos financieros (–) *Ingressos financers (–)*	61207		-1.515,60	
h) Gastos financieros (+) *Despeses financeres (+)*	61208		32.579,71	
i) Diferencias de cambio (+/–) *Diferències de canvi (+/–)*	61209			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/–) *Variació de valor raonable en instruments financers (+/–)*	61210			
k) Otros ingresos y gastos (–/+) *Altres ingressos i despeses (–/+)*	61211			
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (–/+) *Participació en beneficis (pèrdues) de societats posades en equivalència neta de dividends (–/+)*	61220			
3. Cambios en el capital corriente ***Canvis en el capital corrent***	61300		-59.619,88	
a) Existencias (+/–) *Existències (+/–)*	61301		-25.306,40	
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/–) *Deutors i altres comptes a cobrar (+/–)*	61302		-63.839,79	
c) Otros activos corrientes (+/–) *Altres actius corrents (+/–)*	61303		-3.822,60	
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/–) *Creditors i altres comptes a pagar (+/–)*	61304		23.848,91	
e) Otros pasivos corrientes (+/–) *Altres passius corrents (+/–)*	61305		9.500,00	
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/–) *Altres actius i passius no corrents (+/–)*	61306			
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación ***Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació***	61400		-31.064,11	
a) Pagos de intereses (–) *Pagaments d'interessos (–)*	61401		-32.579,71	
b) Cobros de dividendos (+) *Cobraments de dividends (+)*	61402			
c) Cobros de intereses (+) *Cobraments d'interessos (+)*	61403		1.515,60	
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/–) *Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis (+/–)*	61404			
e) Otros pagos (cobros) (–/+) *Altres pagaments (cobraments) (–/+)*	61405			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4) ***Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació (1 + 2 + 3 + 4)***	61500		-145.567,05	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. */ Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. */ Exercici anterior.*

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU CONSOLIDAT

NIF dominante: / ***NIF dominant:*** A67218867

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

		NOTAS DE LA MEMORIA *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO *EXERCICI* _____ (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN *FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ*				
6. Pagos por inversiones (–) ***Pagaments per inversions (–)***	62100		-4.554.092,65	
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas *Societats del grup, net d'efectiu en societats consolidades*	62120			
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas *Societats multigrup, net d'efectiu en societats consolidades*	62121			
c) Sociedades asociadas *Societats associades*	62122			
d) Inmovilizado intangible *Immobilitzat intangible*	62102			
e) Inmovilizado material *Immobilitzat material*	62103	5	-899.221,40	
f) Inversiones inmobiliarias *Inversions immobiliàries*	62104	6	-3.654.133,15	
g) Otros activos financieros *Altres actius financers*	62105	8	-738,00	
h) Activos no corrientes mantenidos para venta *Actius no corrents mantinguts per a venda*	62106			
i) Unidad de negocio *Unitat de negoci*	62107			
j) Otros activos *Altres actius*	62108			
7. Cobros por desinversiones (+) ***Cobraments per desinversions (+)***	62200		-2.000,00	
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas *Societats del grup, net d'efectiu en societats consolidades*	62220			
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas *Societats multigrup, net d'efectiu en societats consolidades*	62221			
c) Sociedades asociadas *Societats associades*	62222			
d) Inmovilizado intangible *Immobilitzat intangible*	62202			
e) Inmovilizado material *Immobilitzat material*	62203		-2.000,00	
f) Inversiones inmobiliarias *Inversions immobiliàries*	62204			
g) Otros activos financieros *Altres actius financers*	62205			
h) Activos no corrientes mantenidos para venta *Actius no corrents mantinguts per a venda*	62206			
i) Unidad de negocio *Unitat de negoci*	62207			
j) Otros activos *Altres actius*	62208			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7) ***Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió (6 + 7)***	62300		-4.556.092,55	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. */ Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. */ Exercici anterior.*

B

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU CONSOLIDAT

FC1.3

NIF dominante: / ***NIF dominant:*** A67218867

NOMBRE DEL GRUPO:
NOM DEL GRUP:

GRUPO INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores
Espai destinat per a les signatures dels administradors

		NOTAS DE LA MEMORIA / *NOTES DE LA MEMÒRIA*	EJERCICIO / *EXERCICI* 2018 (1)	EJERCICIO / *EXERCICI* _____ (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN / ***FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT***				
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio / ***Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni***	63100		58.440,47	
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) / *Emissió d'instruments de patrimoni (+)*	63101		63.000,00	
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (–) / *Amortització d'instruments de patrimoni (–)*	63102		-4.559,53	
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (–) / *Adquisició d'instruments de patrimoni de la societat dominant (–)*	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+) / *Alienació d'instruments de patrimoni de la societat dominant (+)*	63104			
e) Adquisición de participaciones de socios externos (–) / *Adquisició de participacions de socis externs (–)*	63120			
f) Venta de participaciones a socios externos (+) / *Venda de participacions a socis externs (+)*	63121			
g) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+) / *Subvencions, donacions i llegats rebuts (+)*	63105			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero / ***Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer***	63200		4.742.212,62	
a) Emisión / *Emissió*	63201		4.742.212,62	
1. *Obligaciones y otros valores negociables (+)* / Obligacions i altres valors negociables (+)	63202			
2. *Deudas con entidades de crédito (+)* / Deutes amb entitats de crèdit (+)	63203			
3. *Deudas con características especiales (+)* / Deutes amb característiques especials (+)	63205			
4. *Otras deudas (+)* / Altres deutes (+)	63206		4.742.212,62	
b) Devolución y amortización de / *Devolució i amortització de*	63207			
1. *Obligaciones y otros valores negociables (–)* / Obligacions i altres valors negociables (–)	63208			
2. *Deudas con entidades de crédito (–)* / Deutes amb entitats de crèdit (–)	63209			
3. *Deudas con características especiales (–)* / Deutes amb característiques especials (–)	63211			
4. *Otras deudas (–)* / Altres deutes (–)	63212			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio / ***Pagaments per dividends i remuneracions d'altres instruments de patrimoni***	63300			
a) Dividendos (–) / *Dividends (–)*	63301			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (–) / *Remuneració d'altres instruments de patrimoni (–)*	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11) / ***Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament (9 + 10 + 11)***	63400		4.800.653,09	
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO / ***EFECTE DE LES VARIACIONS DELS TIPUS DE CANVI***	64000			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D) / ***AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O EQUIVALENTS (5 + 8 + 12 + D)***	65000		98.993,49	
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio / ***Efectiu i equivalents al començament de l'exercici***	65100			
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio / ***Efectiu i equivalents al final de l'exercici***	65200		98.993,49	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / *Exercici a què van referits els comptes anuals.*
(2) Ejercicio anterior. / *Exercici anterior.*

MEMORIA CONSOLIDADA EJERCICIO ECONÓMICO

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (grupo consolidado)

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO DE OCHO DE MAYO A TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO

Que tiene por objeto completar, ampliar y comentar el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidadas del ejercicio comprendido de 8 de mayo a 31 de diciembre de 2018.

1 SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1 SOCIEDAD DOMINANTE

Investor360REIT SOCIMI, S.A. (en adelante, Sociedad Dominante) es la matriz del Grupo, en adelante, GRUPO INVESTOR360REIT, y tiene su domicilio social en la calle Conquista, 60, CP 08912, Badalona.

La Sociedad Dominante fue constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de Virtual Business Development, S.L.. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a Investor360, Sociedad Limitada, y con fecha 16 de julio de 2018 fue elevado el cambio de denominación al actual, INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Actividad de la Sociedad

La Sociedad se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria.

Y su objeto social, según se describe en sus estatutos, es, literalmente, como sigue:

> "a) 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento.
>
> b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a 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 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs")

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
CNAE: 4110".

1.2 SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Sociedad Dominante es matriz de un grupo de sociedades dependientes, que presentan el siguiente detalle. El método de consolidación para todas las empresas es el de integración global:

Denominación social	*Fecha de constitución*	*Domicilio social*	*Objeto social*	*Capital social*	*Porcentaje de participación*	*Tipo de participación de la sociedad matriz*
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal	07/09/2018	c/Conquista, 60 (Badalona)	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	3.000,00	100,00%	Directa
REIT PIE DE CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal	07/09/2018	c/ Conquista, 60 (Badalona)	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	3.000,00	100,00%	Directa
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal	04/12/2018	c/ Conquista, 60 (Badalona)	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	3.000,00	100,00%	Directa
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal	04/12/2018	c/ Conquista, 60 (Badalona)	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	3.000,00	100,00%	Directa
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal	04/12/2018	c/ Conquista, 60 (Badalona)	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	3.000,00	100,00%	Directa

1.3. LEGISLACIÓN APLICABLE

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes han presentado escrito de acogimiento al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efecto desde el ejercicio 2018.

Las SOCIMI se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

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

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

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

4. Obligación de Distribución del resultado. Las SOCIMI deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá pasar a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de

aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, con las resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del grupo consolidado habidos durante el ejercicio.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos a los obligatorios. Se han aplicado los principios contenidos en el Real-Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

a) La vida útil de las inversiones inmobiliarias.

b) El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el próximo ejercicio, se muestran a continuación.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias y los inmovilizados materiales

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales.

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Dado que las adquisiciones de los inmuebles del Grupo se ha realizado durante el ejercicio 2018, y ha sido efectuada a terceros con los que no se tenía vínculos, se considera que son a valor de mercado al cierre del ejercicio.

2.4 Comparación de la información

No se ha podido comparar los estados financieros del ejercicio actual con los del ejercicio anterior, ya que la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes, tal y como se indica en la nota 1.1.2, han sido constituidas en el ejercicio 2018.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

2.6 Cambios en criterios contables

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes, tal y como se indica en la nota 1.1.2, han sido constituidas en el ejercicio 2018, por lo que no se han realizado ajustes en las Cuentas Anuales consolidadas por cambios de criterio contable.

2.7 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las Cuentas Anuales consolidadas: los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

3.1 CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN EN CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

Las cuentas de las Sociedades del grupo se refieren al mismo período y fecha de cierre que las cuentas anuales consolidadas. Los elementos del activo y del pasivo, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en la consolidación, están valorados siguiendo métodos uniformes, de acuerdo con la legislación vigente. Cuando las partidas derivadas de operaciones internas no son coincidentes o exista alguna pendiente de registrar, se han efectuado los ajustes que proceden para practicar las correspondientes eliminaciones.

3.2 FONDO DE COMERCIO Y DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN

Se reconoce como "Fondo de comercio de consolidación", en la fecha de adquisición, la diferencia positiva entre:

- La contraprestación transferida para obtener el control de la sociedad adquirida, más, en el caso de adquisiciones sucesivas de participaciones, el valor razonable en la fecha de adquisición, de cualquier participación previa en el capital de la sociedad adquirida.
- La parte proporcional del patrimonio neto, representativa de la participación en el capital de la sociedad dependiente, una vez incorporados los ajustes derivados del reconocimiento y valoración de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos de la sociedad dependiente.
- En el supuesto de que, en la fecha de adquisición, la diferencia anterior sea negativa, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un resultado positivo en la partida "Diferencia negativa en combinaciones de negocios".

Dado que las sociedades dependientes han sido constituidas durante el ejercicio 2018 directamente por la Sociedad Dominante, no se ha generado fondo de comercio ni diferencia negativa de consolidación.

3.3 TRANSACCIONES ENTRE SOCIEDADES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Se han eliminado todas las operaciones realizadas entre las sociedades del grupo, compensando, a su vez, los créditos y débitos recíprocos por operaciones internas.

3.4 INMOVILIZADO INTANGIBLE

El inmovilizado intangible se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

3.5. INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Durante el ejercicio no se han producido deterioros en el inmovilizado material.

Arrendamientos financieros:

Cuando alguna sociedad del grupo actúa como arrendataria, clasifica como arrendamientos financieros aquéllos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Se contabilizan en el momento inicial mediante el reconocimiento de un elemento de inmovilizado según su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es igual al menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Posteriormente la carga financiera se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. Por su parte, a los activos arrendados se les aplican los criterios correspondientes de amortización, deterioro y baja de balance.

Al 31 de diciembre de 2018, ninguna sociedad del grupo mantiene arrendamientos de carácter financiero.

Arrendamiento operativo:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

3.6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los terrenos y construcciones destinados a la obtención de ingresos por alquileres, o los que se posee con la intención de obtener plusvalías a través de venta, se incluyen en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias".

Estos bienes, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción.

Forman parte de la inversión inmobiliaria los costes financieros correspondientes a la financiación de los proyectos de instalaciones técnicas cuyo período de construcción hasta su puesta en funcionamiento es superior al año.

Los costes de renovación, ampliación o mejora son incorporados en el activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o prolongación de su vida útil.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

3.7 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

3.7 a) Activos financieros

Se reconoce un activo financiero en el balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los activos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A los efectos de su valoración, se han clasificado los activos financieros en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a coste amortizado:** son los créditos y partidas a cobrar de naturaleza comercial (clientes y deudores varios) o no comercial, originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa, y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

  Se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de transacción. Posteriormente, se valoran a coste amortizado.

  Las correspondientes pérdidas por deterioro se dotan en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto a su cobro.

- **Activos financieros mantenidos para negociar:** son los activos que se adquieren con el propósito de venderlos a corto plazo y los derivados que no son instrumentos de cobertura ni contratos de garantías financieras. Los activos no derivados incluidos son tanto instrumentos de renta fija como instrumentos de renta variable, si bien son todos cotizados, consiguiéndose una garantía de realizabilidad a corto plazo.

  Se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, rd el de la contraprestación entregada. Los costes de transacción son reconocidos directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los instrumentos de patrimonio, se añade al valor inicial el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valoran a valor razonable, imputándose los cambios producidos en ese valor a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

  El deterioro de los activos forma parte del valor razonable, por lo que no se practican correcciones valorativas más allá de las modificaciones del valor razonable.

- **Activos financieros a coste:** son todos los instrumentos de patrimonio que no se clasifican como mantenidos para negociar.

  Se valoran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. A este valor inicial se le añade el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valoran al coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

- **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** Se pueden incluir en esta categoría los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que se tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlo hasta su vencimiento.

  Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran inicialmente 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.

3.7 b) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los pasivos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A efectos de su valoración, se han clasificado los pasivos financieros en las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado:** son los débitos por operaciones comerciales (proveedores y acreedores varios) o débitos no comerciales originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa.

  Se valoran inicialmente por su coste que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente se valoran a coste amortizado.

- **Pasivos financieros mantenidos para negociar:** inicialmente se valoran por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

  Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estos pasivos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se dan de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

3.8 EXISTENCIAS

Las existencias se valoran por su precio de adquisición o coste de producción. Se incluye en el precio de adquisición los impuestos indirectos que no son recuperables de la Hacienda Pública.

3.9 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se hayan acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Este régimen se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece el artículo noveno de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes están sometidas a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos sean percibidos por otras SOCIMI, cualquiera que sea su porcentaje de participación.

En este sentido, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes tienen establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han repartido dividendos a sus socios con posterioridad a su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI.

3.10 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por los bienes o servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos, I.V.A. y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio de imputación temporal.

3.11 SUBVENCIONES, DONCIONES Y LEGADOS

Las subvenciones concedidas por terceros no socios de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

3.12 OPERACIONES ENTRE SOCIEDADES DEL PERÍMETRO DE LA CONSOLIDACIÓN

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de mercado.

4. COMBINACIONES DE NEGOCIO

La toma de control de las sociedades dependientes por parte de la Sociedad Dominante coincide con la constitución de las mismas (ver nota 1.2).

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado durante el ejercicio, es el siguiente:

Coste de adquisición		Saldo a
	Altas	31/12/2018
Otras instalaciones	2.236,00	2.236,00
Inmovilizado en curso y anticipos	896.985,40	896.985,40
	899.221,40	**899.221,40**

Resumen del inmovilizado material	Saldo a 31/12/18
Total Activo	899.221,40
Total Amortizaciones	(---------)
	899.221,40

En el apartado de "Inmovilizado en curso y anticipos" se incluyen los anticipos, para comprar inmuebles que se destinarán al alquiler -y, por tanto, se clasificarán como inversiones inmobliarias-, pagados por las sociedades dependientes REIT RIBERA, S.L.U., REIT VIRGEN, S.L.U. Y LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U. por importes de 541.345,40 euros, 216.950 euros, y 138.600 euros, respectivamente.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado durante el ejercicio, es el siguiente:

Coste de adquisición		Saldo a
	Altas	31/12/2018
Terrenos y bienes naturales	1.963.078,62	1.963.078,62
Construcciones	1.691.054,53	1.691.054,53
	3.654.133,15	**3.654.133,15**

Amortización acumulada		Saldo a
	Dotación	31/12/2018
Construcciones	3.719,68	3.719,68
	3.719,68	**3.719,68**

Resumen de las inversiones inmobiliarias	Saldo a
	31/12/2018
Total Activo	3.654.133,15
Total Amortizaciones	3.719,68
	3.650.413,47

El detalle de los inmuebles que el Grupo mantiene a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

- Con fecha 1 de octubre de 2018, la sociedad dependiente REIT Pamplona, S.L.U. adquirió seis pisos en un inmueble situado en la Calle Pamplona nº59 de Barcelona. El coste de adquisición de este inmueble asciende a 1.617.886,47 €. Los ingresos generados por este inmueble durante el ejercicio 2018 han ascendido a 15.932,24 €.

- Con fecha 5 de octubre de 2018 la sociedad dependiente REIT Pie de la Cruze, S.L.U. adquirió seis pisos de un inmueble situado en la Calle Pie de la Cruz 14 de Valencia. El coste de adquisición de este inmueble asciende a 2.036.246,68 €. Este inmueble no ha estado alquilado desde su adquisición. Los gastos financieros activados por este inmueble ascienden a 69.569,20 €.

7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamiento operativo:

El importe total, por plazos, de los pagos futuros mínimos del arrendamiento operativo no cancelable, es:

	EJERCICIO 2018	**EJERCICIO 2017**
Hasta un año	1.038,97	0,00
Entre 1 y 5 años	0,00	0,00
Más de 5 años	0,00	0,00
Total	**1.038,97**	**0,00**
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del período	1.038,97	0,00

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos Financieros

Activos financieros a largo plazo	CLASES	
	Créditos, derivados y otros	Total
CATEGORIAS	2018	2018
Activos financieros a coste amortizado (a)	738	738
Total	**738**	**738**

(a) Fianza

Activos Financieros a corto plazo	CLASES	
	Créditos, derivados y otros	Total
CATEGORIAS	2018	2018
Préstamos y partidas a cobrar (b)	111.391,90	111.391,90
Total	**111.391,90**	**111.391,90**

(b) Incluye 98.993,49 € de Tesorería.

Ni la Sociedad Dominante ni ninguna sociedad dependiente han repartido dividendos en el ejercicio de 2018.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros a largo plazo	CLASES	
	Créditos, derivados y otros	Total
CATEGORIAS	2018	2018
Débitos y partidas a pagar (ver nota 12)	3.907.100,00	3.907.100,00
Total	**3.907.100,00**	**3.907.100,00**

Pasivos Financieros a corto plazo	CLASES	
	Créditos, derivados y otros	Total
CATEGORIAS	2018	2018
Débitos y partidas a pagar (c)	856.617,88	856.617,88
Total	**856.617,88**	**856.617,88**

(c) incluye 759.970,02 € adeudados a otras partes vinculadas (ver nota 12)

Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio

DEUDAS	2019	2020	2021	2022	2023	Siguientes	Total
Otras deudas a corto plazo	835.112,62	----------	----------	1.662.500,00	2.244.600,00	----------	4.742.212,62
Otros acreedores	21.505,26	----------	----------	----------	----------	----------	21.505,26
Total	**856.617,88**	----------	----------	**1.662.500,00**	**2.244.600,00**	----------	**4.763.717,88**

Gestión del riesgo financiero

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en el órgano de administración, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros:

1. Riesgo de crédito
   Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Asimismo, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

2. Riesgo de liquidez
   Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería y otros activos líquidos equivalentes que muestra su balance.

3. Riesgo de Mercado
   El Grupo no tiene endeudamiento financiero. Respecto al riesgo de tipo de cambio, la totalidad de las operaciones realizadas por el Grupo se realizan en euros, por lo que no está expuesto a riesgo por este concepto.

9. FONDOS PROPIOS

El capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 está representado por 63.000 acciones de 1 € de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

De acuerdo con el apartado 4º de la norma de registro y valoración 9º, Instrumentos Financieros, y de acuerdo con el apartado 7 de la Introducción, ambos del RD1514/2007, que aprueba el PGC, los gastos de constitución y los gastos de ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto como menores reservas. Todas las reservas del Grupo a 31 de diciembre de 2018 corresponden a estos gastos: 1.174,31 € de la Sociedad Dominante y 3.385,22 € de las sociedades dependientes.

En la nota 16 se detalla la información exigida por la normativa vigente derivada de la condición de SOCIMI de las sociedades del Grupo.

10. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedades del Grupo no presentan diferencias entre el resultado contable y la base imponible. La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se han acogido, con efecto para el ejercicio 2018, al Régimen fiscal especial de SOCIMI.

11 INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe de la cifra de negocios obtenidos por el Grupo en concepto de arrendamiento de los bienes inmuebles que mantiene en cartera ha ascendido a 15.932,24 euros durante el ejercicio 2018.

Se han sido aplicados los criterios de valoración, de acuerdo con la normativa vigente.

Gastos de personal

	2018
Sueldos y salarios	1.011,11
Seguridad social a cargo de la empresa	319,00
Total	**1.330,11**

Otros gastos de explotación

	2018
Arrendamientos y cánones	1.038,97
Reparación y conservación	1.398,97
Servicios profesionales independientes	45.427,32
Servicios bancarios y similares	11.617,38
Suministros	1.396,58
Otros servicios	2.645,81
Otros tributos	5.965,14
Total	**69.490,17**

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos pendientes con otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
B) PASIVO NO CORRIENTE	
III. Deudas a largo plazo	**-3.907.100,00**
3. Otras deudas a largo plazo	-3.907.100,00
D) PASIVO CORRIENTE	
III. Deudas a corto plazo	**-759.970,02**
3. Otras deudas a corto plazo	-759.970,02

Con el siguiente desglose (las partes vinculadas que se detallan a continuación corresponden a los socios de la Sociedad Dominante y a otros socios vinculados con ellos):

Para Investor360REIT SOCIMI, S.A.:

Otras deudas con otras partes vinculadas			**TOTAL**
FECHA FORMALIZACIÓN:	**29/11/2018**	**10/12/2018**	
PRESTAMISTA	ROI360 LTD	NIR TUVIA GOLDBERG	
LIMITE	240.000,00	19.900,00	
TIPO INTERÉS	6%	6%	
VENCIMIENTO	**29/11/2019**	**10/12/2019**	
SALDO A CORTO PLAZO	-241.762,19	-19.971,97	**-261.734,16**
INTERESES EJERCICIO 2018	-1.762,19	-71,97	-1.834,16

Para REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U.:

	Otras deudas con otras partes vinculadas			**TOTAL**
FECHA FORMALIZACIÓN:	07/09/2018	09/09/2018	26/03/2019	
PRESTAMISTA	NIR TUVIA GOLDBERG	INVEST 360 LTD	ROI 360 PIE CRUZ 14 LP	
LIMITE	20.000 (b)	197.500 (b)	2.250.000 (a)	
TIPO INTERÉS	6%	6%	fijo 8% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	07/07/2019	09/03/2019	05/10/2023	
SALDO A LARGO PLAZO A 31/12/18	0	0	-2.244.600,00	-2.244.600,00
SALDO A CORTO PLAZO A 31/12/18	-21.081,64	-206.541,51	-59.446,05	-287.069,20

(a) La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019, aunque la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 05/10/2018
(b) El prestamista ha pagado por cuenta del acreditado gastos asociados a la adquisición y mejora del inmueble de la c/ Pie de la Cruz 14 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

Para REIT PAMPLONA 59, S.L.U.:

	Otras deudas a corto plazo con otras partes vinculadas			**TOTAL**
FECHA FORMALIZACIÓN:	**13/12/2018**	**07/09/2018**	**26/03/2019** (c)	
PRESTAMISTA	ROI360 PAMPLONA LTD	OMER RABINOVITZ	ROI360 PAMPLONA LTD	
LIMITE	49.166,66	162.000,00	1.662.500,00	
TIPO INTERÉS	6%	6%	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	**13/12/2019**	**07/09/2019**	**01/04/2022**	
SALDO A LARGO PLAZO	0	0	-1.662.500,00	**-1.662.500,00**
SALDO A CORTO PLAZO	-49.166,66	-162.000,00	-0	**-211.166,66**
INTERESES EJERCICIO 2018	-198,08	-4.609,97	-24.891,95	-29.700,00

(c) La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/10/2018

13. OTRA INFORMACION

Distribución por sexos del personal de la Sociedad al término del ejercicio

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Administradores	0	1
Administrativa	1	0
Total	**1**	**1**

Retribución del Administrador único

El Administrador único de la Sociedad Dominante no ha percibido ninguna clase de retribución en el ejercicio comprendido entre 8 de mayo de 2018 y 31 de diciembre de 2018.

Honorarios auditores

Los honorarios devengados por AUREN AUDITORES S.P., S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ascienden a 4.250 €, y los honorarios devengados por la auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y dos de las sociedades dependientes ascienden a 16.150 €. Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el ejercicio 2018 han ascendido a 4.825€.

14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No existen sistemas, equipos o instalaciones incorporados al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco se ha incurrido en el ejercicio, en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

No existen riesgos ni gastos correspondientes a actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

CONCEPTO	2018
	Días
Período medio de pago a proveedores	15

Durante el ejercicio el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	n/a

Descripción	Ejercicio 2018
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a n/a n/a
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	n/a
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Reit Pamplona 59, S.L.U.: Inmueble Calle Pamplona, 59 (Barcelona): 01/10/2018 Reit Pie de la Cruze, S.L. U.: Inmueble Calle Pie de la Cruz, 14 (Valencia): 05/10/2018
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver fecha de constitución de las sociedades dependientes en nota 1.1 2.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Pamplona, 59: Valor neto contable:1.614.166,79 Pie de la Cruz, 14: Valor neto contable: 2.036.246,68
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	n/a

17. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

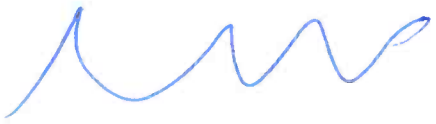
Con posterioridad al cierre del ejercicio, pero antes de la formulación de las cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha constituido dos nuevas sociedades dependientes: VIV BUILDING 1, S.L. y VIV BUILDING 2, S.L..

No se han producido otros hechos con posterioridad al cierre del ejercicio que puedan afectar a las cuentas anuales ni que afecten a la continuidad de la Sociedad.

Esta memoria consolidada es parte inseparable de las Cuentas Anuales consolidas del ejercicio comprendido de 8 de mayo a 31 de diciembre de 2018 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria).

En Barcelona, a 30 de marzo de 2019.

El Administrador Único de la Sociedad Dominante



D. Ofer Lior

INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (grupo consolidado)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO DE OCHO DE MAYO A TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

La Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes empezaron su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles en el ejercicio 2018, adaptando sus estatutos y acogiéndose al régimen fiscal de SOCIMI. Se dispone de un periodo transitorio de dos años para cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta Ley.

La evolución de los negocios del Grupo queda expuesta, principalmente, a través de los datos que se desprenden de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio.

Las relaciones que ha mantenido el Grupo con terceros -proveedores, acreedores, clientes, deudores y entidades financieras- han sido estables y correctas.

Las inversiones realizadas han sido decididas con criterios de rentabilidad y oportunidad, ajustándose, por tanto, a las necesidades actuales y futuras del Grupo.

Los principales riesgos del Grupo son los propios de la actividad y del sector en que éste opera.

Las cifras y resultados, descritos en la memoria consolidada del Grupo, aseguran una adecuada posición económico-financiera y proyección futura.

Por otro lado, en la misma memoria consolidada se describen los principales aspectos en relación al personal y al medioambiente.

2. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio, pero antes de la formulación de las cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha constituido dos nuevas sociedades dependientes: VIV BUILDING 1, S.L. y VIV BUILDING 2, S.L..

No se han producido otros hechos con posterioridad al cierre del ejercicio que puedan afectar a las cuentas anuales ni que afecten a la continuidad de la Sociedad.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

La evolución prevista del Grupo se ha basado en el conocimiento del plan de actuación, de las condiciones económico-financieras propias y del entorno de actuación en que se encuentra el Grupo.

La proyección realizada de los parámetros expresados presenta, a nuestro entender, expectativas muy favorables que hacen prever la continuidad del incremento de presencia en el mercado inmobiliario, así como un equilibrio económico y financiero del Grupo con un rendimiento adecuado.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2018.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los saldos por operaciones que ha realizado el Grupo con instrumentos financieros se encuentran debidamente detallados en la memoria consolidada.

6. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

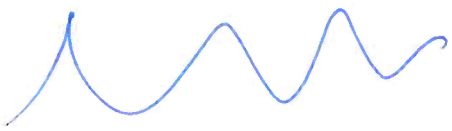
La Sociedad dominante no ha realizado operaciones con acciones propias durante el ejercicio 2018.

7. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Durante el ejercicio 2018, la compañía ha cumplido la ley de morosidad obteniendo un periodo medio de pago a proveedores de 15 días, mostrando una vez más su alta solvencia.

En Barcelona, a 30 de marzo de 2019.

El Administrador Único de la Sociedad Dominante



D. Ofer Lior

ANEXO III Cuentas Anuales individuales abreviadas junto con el informe del auditor para los ejercicios 2019, 2018

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría y
Cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2019

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799. Inscripción 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (anteriormente INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, donde se indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación de las acciones de la SOCIMI en un mercado regulado y de disponer de un capital social mínimo de 5 millones de euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad se encuentra en proceso de cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009: de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta Ley, se dispone de un período de 2 años, desde la fecha de solicitud de acogimiento a este régimen, para subsanar dicho incumplimiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Integridad y valoración de los saldos y transacciones con partes vinculadas

Descripción Tal y cómo se indica en la memoria abreviada adjunta, los saldos deudores y acreedores así como las transacciones con partes vinculadas son de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría para validar los saldos con partes vinculadas han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos.

Respecto a los contratos formalizados por la Sociedad con cuatro subsocimis dependientes en concepto de Corporate Management Fee, hemos revisado las estipulaciones en el que se establecen las bases para el cálculo de la retribución. Adicionalmente hemos realizado una revisión aritmética de los cálculos con el objeto de comprobar la exactitud de los importes registrados en relación a las retribuciones devengadas, así como la verificación de la integridad de los datos considerados para la realización del cálculo, y la correcta imputación temporal.

Por último, hemos verificado que la memoria abreviada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Responsabilidad del consejo de administración en relación con las cuentas anuales abreviadas

El consejo de administración es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el consejo de administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el consejo de administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

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

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

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el consejo de administración.

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

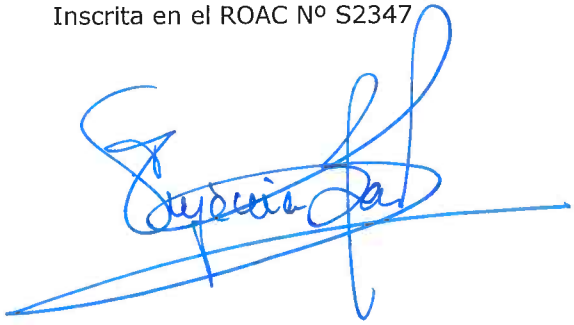
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347



Mª Eugènia Bailach Aspa
Inscrita en el ROAC Nº 12.855

13 de mayo de 2020

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2020 Núm.20/20/01446

Informe d'auditoria de comptes subjecte a la normativa d'auditoria de comptes espanyola o internacional

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

DEL 01/01/2019 a 31/12/2019

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: A67218867

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	X
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (2)	EJERCICIO 2018 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		53.272,69	15.738,00
I. Inmovilizado intangible	11100	5.1	1.680,00	
II. Inmovilizado material	11200	5.2	17.504,69	
III. Inversiones inmobiliarias	11300			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	6.3	30.000,00	15.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	6.1	4.088,00	738,00
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		808.275,53	1.008.313,18
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			4.036,78
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	6.2	130.893,68	9.538,98
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	12.2	109.607,16	
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		109.607,16	
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390	6.2	21.286,52	9.538,98
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	6.2 y 12.2	390.635,33	927.789,18
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			2.267,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		286.746,52	64.681,24
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		861.548,22	1.024.951,18

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A67218867

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		57.566,44	13.762,64
A-1) Fondos propios	21000		57.566,44	13.762,64
I. Capital	21100		63.000,00	63.000,00
1. Capital escriturado	21110	8	63.000,00	63.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		-1.174,31	-1.174,31
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		-1.174,31	-1.174,31
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-48.063,05	
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	43.803,80	-48.063,05
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000			
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: A67218867

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		803.981,78	1.010.288,54
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300	7.1	20.459,63	36.436,38
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		20.459,63	36.436,38
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	7.1 y 12.2	584.338,84	957.272,19
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		61.432,04	16.579,97
1. Proveedores	32580	7.3	1.290,20	
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		1.290,20	
2. Otros acreedores	32590	7.3	60.141,84	16.579,97
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600	12.3	137.751,27	
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		861.548,22	1.024.051,18

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A67218867

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	12.3	413.253,81	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600	10.1	-106.409,34	-1.330,11
7. Otros gastos de explotación	40700	10.2	-245.869,29	-44.419,36
8. Amortización del inmovilizado	40800	5	-4.112,21	
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			-2.000,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300	10.3	0,82	4,98
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		56.863,79	-47.744,49
14. Ingresos financieros	41400		7.760,32	1.515,60
a) *Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero*	41430			
b) *Otros ingresos financieros*	41490	12.1 y 12.2	7.760,32	1.515,60
15. Gastos financieros	41500		-20.820,31	-1.834,16
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) *Incorporación al activo de gastos financieros*	42110			
b) *Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores*	42120			
c) *Resto de ingresos y gastos*	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-13.059,99	-318,56
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		43.803,80	-48.063,05
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500	3	43.803,80	-48.063,05

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO

A TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE

Que tiene por objeto completar, ampliar y comentar el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio de 2019.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad fue constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a INVESTOR360, Sociedad Limitada, modificado posteriormente, a fecha de 16 de julio de 2018, por INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. Finalmente, con fecha 15 de enero de 2020 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social al actual NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., autorizada por el Notario de Barcelona, D. Miguel Ángel Campo Güerri con el nº 62 de su protocolo.

1.1 Domicilio social

El domicilio social está establecido en 08003 Barcelona, Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª.

La Sociedad tenía su domicilio establecido en Calle Conquista, nº 60, 08912, Badalona (Barcelona), pero mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, D. Miguel Ángel Campo Güerri de fecha 22 de mayo de 2019 y con el nº 1556 de su protocolo se trasladó al domicilio actual.

1.2 Actividad de la Sociedad

La Sociedad se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria.

Y su objeto social es literalmente como sigue:

> "a) 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento.
> b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a 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 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");
d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
CNAE: 4110".

La Sociedad es la dominante del grupo SOCIMI y las filiales son:

- Reit Pamplona 59, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Pie de la Cruze, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Ribera, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Virgen, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Lepanto Alberique, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 1, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 2, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 3, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 4, S.L. Sociedad Unipersonal (*)
- VIV Buildings 5, S.L. Sociedad Unipersonal. (*)

(*) Sociedades constituidas en enero de 2020.

Esta Sociedad está en trámites para su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil para dar cumplimiento a todos los requerimientos legales para su reconocimiento como Sociedad Inmobiliaria (SOCIMI), por este motivo, NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. como entidad holding del grupo ha de cumplir con los requerimientos de inversión y de distribución de dividendos establecidos en la ley fiscal.

1.3 Legislación aplicable

Con fecha 30 de septiembre de 2018 se presentó escrito de admisión de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efecto para el ejercicio 2018.

Las SOCIMI se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión
   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente

por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

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

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad holding y las demás participadas pasen a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades

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

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

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

El Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cumplen con los requisitos necesarios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos a los obligatorios. Se han aplicado los principios contenidos en el Real-Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, es necesario, para una mejor interpretación de las cuentas anuales, tener en cuenta el contenido de la nota 17 de "Hechos posteriores" ya que es posible que dichos acontecimientos obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Comparación de la información

No han existido razones excepcionales que justifiquen la modificación de la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anterior.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

2.6 Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado ajustes en las Cuentas Anuales por cambios de criterio contable.

2.7 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las Cuentas Anuales, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación del resultado del presente ejercicio, que presenta un beneficio de 43.803,80€ y su distribución en la forma siguiente:

Base de reparto

Pérdidas y Ganancias		43.803,80
	Total	**43.803,80**

Distribución

A Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		43.803,80
	Total	**43.803,80**

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado Intangible

El Inmovilizado Intangible se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El Inmovilizado Intangible de la Sociedad está compuesto por la cuenta de "propiedad industrial", valorada inicialmente por su precio de adquisición y no se ha practicado amortización alguna.

4.2 Inmovilizado Material

El Inmovilizado Material se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Durante el ejercicio no se han producido deterioros en el inmovilizado material de la compañía.

El Inmovilizado Material está compuesto por las cuentas "instalaciones técnicas", "mobiliario", y "equipos para procesos de la información", contabilizadas por su precio de adquisición y practicándose su correspondiente amortización.

Las dotaciones en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de la vida útil de acuerdo con el siguiente detalle:

	%
Instalaciones técnicas	33,33
Mobiliario	10
Equipos para procesos de la información	25

4.2 a) Arrendamientos financieros

La Sociedad cuando actúa como arrendataria clasifica los arrendamientos financieros aquéllos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Se contabilizan en el momento inicial mediante el reconocimiento de un elemento de inmovilizado según su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es igual al menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Posteriormente la carga financiera se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. Por su parte, a los activos arrendados se les aplican los criterios correspondientes de amortización, deterioro y baja de balance.

Arrendamiento operativo:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

4.3 Inversiones Inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la empresa destina a la obtención de ingresos por alquileres o los que posee con la intención de obtener plusvalías a través de venta, se incluyen en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias".

Estos bienes, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción.

Forman parte de la inversión inmobiliaria, los costes financieros correspondientes a la financiación de los proyectos de instalaciones técnicas cuyo período de construcción hasta su puesta en funcionamiento es superior al año.

Los costes de renovación, ampliación o mejora son incorporados en el activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o prolongación de su vida útil.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

4.4 Activos y pasivos financieros

4.4 a) Activos financieros

La empresa reconoce un activo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los activos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A los efectos de su valoración, la Sociedad ha clasificado los activos financieros en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a coste amortizado:** son los créditos y partidas a cobrar de naturaleza comercial (clientes y deudores varios) o no comercial, originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa, y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
  Se valorará inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción. Posteriormente, se valorarán a coste amortizado.
  Las correspondientes pérdidas por deterioro se dotan en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto a su cobro.

- **Activos financieros mantenidos para negociar:** son los activos que se adquieren con el propósito de venderlos a corto plazo y los derivados que no son instrumentos de cobertura ni contratos de garantías financieras. Los activos no derivados incluidos son tanto instrumentos de renta fija como instrumentos de renta variable, si bien son todos cotizados, consiguiéndose una garantía de realización a corto plazo.
  Se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el de la contraprestación entregada. Los costes de transacción son reconocidos directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los instrumentos de patrimonio, se añade al valor inicial el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán a valor razonable, imputándose los cambios producidos en ese valor a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
  El deterioro de los activos forma parte del valor razonable, por lo que no se practican correcciones valorativas más allá de las modificaciones del valor razonable.

- **Activos financieros a coste:** son todos los instrumentos de patrimonio de la Sociedad que no se clasifican como mantenidos para negociar. Dentro de estos instrumentos se encuentran las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
  Se valorarán inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. A este valor inicial se le añade el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán al coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

- **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** Se pueden incluir en esta categoría los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la empresa tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlo hasta su vencimiento.
  Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

4.4 b) Pasivos financieros

La empresa reconoce un pasivo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los pasivos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A efectos de su valoración, la sociedad ha clasificado los pasivos financieros en las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado:** son los débitos por operaciones comerciales (proveedores y acreedores varios) o débitos no comerciales originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa.
  Se valorarán inicialmente por su coste que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente se valoran a coste amortizado.

- **Pasivos financieros mantenidos para negociar:**
  Se valorarán por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
  Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estos pasivos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4.5 Existencias

Las existencias se valoran por su precio de adquisición o coste de producción. Se incluye en el precio de adquisición los impuestos indirectos que no son recuperables de la Hacienda Pública.

4.6 Impuesto sobre Beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del O por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece en el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos sean percibidos por otras SOCIMI, cualquiera que sea su porcentaje de participación.

En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La Sociedad no ha repartido dividendos a sus accionistas con posterioridad a su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI.

4.7 Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por los bienes o servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos, I.V.A. y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio de imputación temporal.

4.8 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones concedidas a la Sociedad por terceros no socios de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

4.9 Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de mercado.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

A continuación, se detallan los movimientos habidos de las partidas de inmovilizado y de sus correspondientes amortizaciones:

5.1 Inmovilizado Intangible

	Altas	Saldo a 31/12/19
Aplicaciones informáticas	1.680,00	1.680,00
	1.680,00	**1.680,00**

5.1 a) Resumen del Inmovilizado Intangible

	Saldo a 31/12/19
Total Activo	1.680,00
Total Amortizaciones	(----------)
	1.680,00

5.2 Inmovilizado Material

	Altas	Saldo a 31/12/19
Instalaciones técnicas	15.047,10	15.047,10
Mobiliario	5.775,51	5.775,51
Equipos para procesos de información	794,29	794,29
	21.616,90	**21.616,90**

5.2 a) Amortización del Inmovilizado Material

	Dotación	Saldo a 31/12/19
Instalaciones técnicas	3.666,54	3.666,54
Mobiliario	311,87	311,87
Equipos para procesos de información	133,80	133,80
	4.112,21	**4.112,21**

5.2 a) Resumen del Inmovilizado Material

	Saldo a 31/12/19
Total Activo	21.616,90
Total Amortizaciones	(4.112,21)
	17.504,69

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1 Activos financieros a largo

	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
CATEGORIAS	2018	2019	2018	2019
Activos financieros a coste amortizado	738,00	4.088,00	738,00	4.088,00
Total	**738,00**	**4.088,00**	**738,00**	**4.088,00**

6.2 Activos financieros a corto plazo

	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
CATEGORIAS	2018	2019	2018	2019
Activos financieros a coste amortizado (a)	994.576,19	807.819,99	994.576,19	807.819,99
Total	**994.576,19**	**807.819,99**	**994.576,19**	**807.919,99**

(a) Incluye 500.242,49 € de saldos con empresas vinculadas (ver nota 12).

6.3 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

	CLASES			
	Créditos		Total	
CATEGORIAS	2018	2019	2018	2019
Activos financieros a coste	15.000,00	30.000,00	15.000,00	30.000,00
Total	**15.000,00**	**30.000,00**	**15.000,00**	**30.000,00**

6.3 a) Detalle de las sociedades de grupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, realizadas en el momento de constitución de cada una de las sociedades, se detallan a continuación:

	Fecha constitución	Participación	Coste
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	100%	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	100%	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	31/01/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	31/01/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal (*) Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal (*) Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	100%	3.000,00
			30.000,00

(*) Tal como se informa en la nota 17 estas sociedades han sido formalmente constituidas durante los primeros días del ejercicio 2020, no obstante, se incluyen en este epígrafe al haber sido desembolsado su capital antes del cierre del ejercicio.

Todas las sociedades se dedican a la actividad de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Ninguna de las sociedades de grupo o asociada cotiza en mercados organizados de valores.

La Sociedades no han repartido dividendos en el ejercicio de 2019.

El detalle de los fondos propios de las sociedades de grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Capital social	Reservas	Resultados negativos de ejercicio anteriores	Resultado del ejercicio	Total
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.890,37	-33.116,71	-112.026,87	-144.033,95
REIT PIE DE CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.494,85	-10.487,09	217.838,81	-226.820,75
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.413,01	----------	-585.126,38	-583.539,39
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.338,76	----------	-411.476,71	-409.815,47
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.413,01	----------	225.000,71	-223.413,72
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.394,51	----------	-98.731,01	-97.125,52
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.394,51	----------	-14.502,65	-12.897,16
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-868,19	----------	-4.560,06	-2.428,25

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Pasivos financieros a corto plazo

	CLASES			
	Derivados y otros		Total	
CATEGORIAS	2018	2019	2018	2019
Pasivos financieros a coste amortizado (a)	1.009.666,17	623.190,94	1.009.666,17	623.190,94
Total	**1.009.666,17**	**623.190,94**	**1.009.666,17**	**623.190,94**

(a) Incluye 328.216,10€ de saldos con empresas del grupo y 277.288,72€ de saldos con otras partes vinculadas (ver nota 12).

7.2 Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio

DEUDAS	2020	2021	2022	2023	2024	Siguientes	Total
Otras deudas	277.687,76	----------	----------	----------	----------	----------	277.687,76
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	328.216,10	----------	----------	----------	----------	----------	328.216,10
Acreedores y otras cuentas a pagar							
• Proveedores	1.290,20	----------	----------	----------	----------	----------	1.290,20
• Otros acreedores	15.996,88	----------	----------	----------	----------	----------	15.996,88
Total	**623.190,94**	----------	----------	----------	----------	----------	**623.190,94**

8. FONDOS PROPIOS

El capital social a 31 de diciembre de 2019 está representado por 63.000 participaciones de 1€ de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

De acuerdo con el apartado 4º de la norma de registro y valoración 9º, Instrumentos Financieros, y de acuerdo con el apartado 7 de la Introducción, ambos del RD1514/2007, que aprueba el PGC, los gastos de constitución y los gastos de ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto como menores reservas.

9. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad no presenta diferencias entre el resultado contable y la base imponible.

La Sociedad se acogió en el ejercicio 2018, al Régimen fiscal especial de SOCIMI.

10. INGRESOS Y GASTOS

Han sido aplicados los criterios de valoración, de acuerdo con la normativa vigente.

10.1 Desglose de la partida "gastos de personal"

	2018	2019
Sueldos y salarios	1.011,11	84.899,38
Seguridad social a cargo de la empresa	319,00	21.509,96
Total	**1.330,11**	**106.409,34**

10.2 Desglose de la partida "otros gastos de explotación"

	2018	2019
Arrendamientos y cánones	1.038,97	19.049,89
Servicios profesionales independientes	30.947,29	204.454,54
Primas de seguros	----------	7.965,43
Servicios bancarios y similares	11.585,62	1.052,68
Suministros	----------	767,95
Otros servicios	847,48	12.578,80
Total	**44.419,36**	**245.869,29**

10.3 Desglose de la partida "otros resultados"

	2018	2019
Ingresos excepcionales	5,00	0,82
Gastos excepcionales	(0,02)	----------
Total	**4,98**	**0,85**

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No se han contabilizado subvenciones, donaciones o legados.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

12.1 Operaciones con partes vinculadas

	OTRAS PARTES VINCULADAS	
	2018	2019
Gastos por intereses de deudas con otras partes vinculadas	71,97	1.194,01
• NIR TUVIA GOLDBERG	71,97	1.194,01
• ROI360 LTD	1.762,19	14.360,55
Gastos por intereses con empresas del grupo	----------	5.264,99

ROI 360 LTD es considerada parte vinculada porque el Presidente del Consejo de Administración tiene una participación indirecta

	EMPRESAS DEL GRUPO	
	2018	2019
Ingresos por intereses de deudas con otras partes vinculadas	**1.515,60**	**7.760,32**
• REIT RIBERA, S.L.U	1.076,16	4.269,79
• REIT VIRGEN, S.L.U	71,97	814,31
• LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U	373,15	421,00
• VIV BUILDINGS 3, S.L.U.	----------	206,05
• VIV BUILDINGS 1, S.L.U.	----------	1.761,86
• VIV BUILDINGS 2, S.L.U.	----------	149,53
• REIT PAMPLONA 59, S.L.	----------	137,78

12.2 Saldos pendientes con partes vinculadas

	2018		2019	
	EMPRESAS DEL GRUPO	OTRAS PARTES VINCULADAS	EMPRESAS DEL GRUPO	OTRAS PARTES VINCULADAS
B) ACTIVO CORRIENTE	**927.789,18**	----------	**500.242,49**	----------
III. Deudores comerciales y otras cuentas			**109.607,16**	----------
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	927.789,18	----------	**390.635,33**	----------
D) PASIVO CORRIENTE	**-716.974,41**	**-261.734,16**	**328.216,10**	**277.288,72**
III. Deudas a corto plazo	----------	-261.734,16	----------	277.288,72
3. Otras deudas a corto plazo	----------	-261.734,16	----------	277.288,72
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-716.974,41	----------	328.216,10	----------

Con el siguiente desglose:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
FECHA FORMALIZACIÓN:	**04/12/2018**	**01/12/2018**	**04/12/2018**	**31/10/19**
PRESTAMISTA	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A..	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPOINT CAPIITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
ACREDITADO	REIT RIBERA, SL	REIT VIRGEN, SL	LEPANTO ALBERIQUE, SL	REIT PAMPLONA, SL
LIMITE	600.000,00	260.000,00	170.000,00	----------
OTROS	(a)	(b)	(c)	(d)
TIPO INTERÉS	1%	1%	1%	1%
VENCIMIENTO	**04/12/2019**	**01/12/2019**	**04/12/2019**	**31/10/20**
SALDO A 31/12/19	---------	66,29	373,15	80.137,78
INTERESES EJERCICIO 2019	4.269,79	814,31	421,00	137,78

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				**TOTAL**
FECHA FORMALIZACIÓN:	**04/03/2019**	**04/03/2019**	**24/05/2019**	
PRESTAMISTA	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A..	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	
ACREDITADO	VIV BUILDINGS 1, SL	VIV BUILDING 2, SL	VIV BUILDINGS 3, SL	
LIMITE	370.000	104.000	206.000	
OTROS	(e)	(f)	(g)	
TIPO INTERÉS	1%	1%	1%	
VENCIMIENTO	**04/03/2020**	**04/03/2020**	**24/05/2019**	
SALDO A 31/12/19	---------	104.096,06	205.962,05	**390.635,33**
INTERESES EJERCICIO 2019	1.761,86	149,53	206,05	7.760,32

(a) El prestamista ha pagado, otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición y mejora del inmueble de la c/ Ribera 3 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

(b) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición y mejora de los inmuebles de la c/ Virgen 24 y 28 y San Cristóbal, 7 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

(c) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición y mejora de los inmuebles de la c/ Lepanto 28 y c/ Alberique 10 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

(d) El prestamista ha otorgado un préstamo para gastos asociados al proyecto de Pamplona 59 (Barcelona).

(e) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición de los inmuebles de Ronda Carril, 78 La Garriga, C/ Varsovia 16-18 (Barcelona) y Av Josep Tarradellas 44, Blanes (Gerona).

(f) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a inversiones en estudio por parte del acreditado.

(g) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición de un inmueble en arras situado en Empuriabrava (Gerona).

(h) Nextpoint garantiza una operación de préstamo de REIT VIRGEN, S.L.U por un importe de 1.500.000 euros que a 31 de marzo de 2020 estaba dispuesto en 700.000 euros.

Otras deudas a corto plazo con otras partes vinculadas			TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**10/11/2018**	**10/12/2018**	
PRESTAMISTA	ROI 360 LTD	NIR TUVIA GOLDBERG	
PRESTATARIO	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	
LIMITE	240.000,00	19.900,00	
TIPO INTERÉS	6%	6%	
VENCIMIENTO	**10/12/2019**	**10/12/2019**	
SALDO A 31/12/19	240.000,00	19.900,00	**259.900,00**
INTERESES EJERCICIO 2019	16.122,74	1.265,98	17.388,72

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	**25/08/2018**	**07/09/2018**	
PRESTAMISTA	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	
PRESTATARIO	REIT PAMPLONA 59, S.L.	REIT PIE DE LA CRUZE, SL	
DISPUESTO		324.362,01	
TIPO INTERÉS	1%	1%	
VENCIMIENTO	**31/12/2019**	**31/12/2019**	
SALDO A 31/12/19	0,00	-328.216,10	**-328.216,10**
INTERESES EJERCICIO 2019	1.410,90	3.854,09	3.854,09

12.3 Transacciones con partes vinculadas

Se han formalizado cuatro contratos en concepto de *Corporate Management Fee* por los servicios prestados por la Sociedad por los gastos incurridos en la incorporación del grupo en el MAB, y adicionalmente servicios de contabilidad y administración con cuatro de las SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Builiding, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.).

	2019
Importe devengado	413.253,81
Importe facturado	551.005,08
Importe periodificado	137.751,27

13. OTRA INFORMACION

13.1 Distribución por sexos del personal de la Sociedad al término del ejercicio de 2019

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Consejeros	0	4
Directivo	0	1
Administrativa	1	0
Total	**1**	**5**

Ejercicio 2018

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Administradores	0	1
Administrativa	1	0
Total	**1**	**1**

13.2 Retribución del Administrador único

El órgano de Administración no ha percibido en el curso del ejercicio de 2019 ninguna clase de retribución.

13.3 Honorarios auditores

Los honorarios devengados por AUREN AUDITORES S.P., S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2019 ascienden a 4.200€ (4.250€ en el ejercicio anterior), la sociedad ha prestado otros servicios relacionados con la auditoria durante el ejercicio por importe de 4.750 €.

Los honorarios devengados por otras sociedades que utilizan la marca AUREN durante el ejercicio 2018 han ascendido a 10.387,22 euros (4.825€ en el ejercicio anterior).

14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No existen sistemas, equipos o instalaciones incorporados al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco se ha incurrido en el ejercicio, en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

No existen riesgos ni gastos correspondientes a actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de Enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

CONCEPTO	DIAS	
	2018	2019
Período medio de pago a proveedores	15	26,83

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se

establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	n/a
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a n/a n/a
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	n/a
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	n/a
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 5.2 a)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Por lo que se refiere a las inversiones en empresas del grupo, ver la nota 5.2 a). Por otro lado, los inmuebles

	destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades Reit Pamplona 59, S.L., Sociedad Unipersonal y VIV BUILDING 1, SL Sociedad Unipersonal
Descripción	**Ejercicio 2019**
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	n/a

17. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

1. Con posterioridad al cierre del ejercicio, pero antes de la formulación de las cuentas anuales, la Sociedad ha constituido dos nuevas sociedades dependientes: VIV BUILDING 4, S.L. y VIV BUILDING 5, S.L.

2. En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 se toman los siguientes acuerdos:

   (a) Aumentar el capital social por importe de 437.192 euros, fijando el capital social en la cuantía de 500.192 Euros. Estas nuevas acciones son emitidas sin prima de emisión.

   Como resultado de este incremento de capital los accionistas titulares con participaciones significativas, tanto directas como indirectas, superiores al 10%, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	34,09%
Nir Tuvia Goldberg	12,50%
Ofer Lior (*)	25,00%
Liron Sason (*)	25,00%

(*) Administradores solidarios de la sociedad hasta 2 de marzo de 2020 en que fueron sustituidos por el Consejo de Administración que firman las presentes cuentas anuales.

   (b) Aceptación de la dimisión de los antiguos administradores solidarios y nombramiento de un Consejo de Administración

   (c) Adaptar los estatutos sociales para cumplir con los requisitos establecidos para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil

3. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

   Los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

Esta Memoria es parte inseparable de las Cuentas Anuales del ejercicio de 2019 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria).

En Barcelona, a 30 de marzo de 2020.

Consejo de Administración

D. Omer Rabinovitz
(Presidente)

D. Liron Sason
(Vocal)

D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)

D. Ofer Lior
(Vocal)

INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría y
Cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2018

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799. Inscripción 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, donde se indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación de las acciones de la SOCIMI en un mercado regulado y de disponer de un capital social mínimo de 5 millones de euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad se encuentra en proceso de cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009: de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta Ley, se dispone de un período de 2 años, desde la fecha de solicitud de acogimiento a este régimen, para subsanar dicho incumplimiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Integridad y valoración de los saldos con partes vinculadas

Descripción	Tal y cómo se desprende del balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, los saldos deudores y acreedores con partes vinculadas son de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.
Nuestra respuesta	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos. Por último, hemos verificado que la nota 12 de la memoria abreviada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

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

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

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.

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

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

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

Mª Eugènia Bailach Aspa
Inscrito en el ROAC Nº 12.855

25 de julio de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2019 Núm.20/19/14396

Informe d'auditoria de comptes subjecte a la normativa d'auditoria de comptes espanyola o internacional

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: A67218867

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	X
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2018 (2)	EJERCICIO 2017 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		15.738,00	
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200			
III. Inversiones inmobiliarias	11300			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	5.2	15.000,00	
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	5.1	738,00	
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		1.008.313,18	
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200		4.036,78	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		9.538,98	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380			
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382			
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		9.538,98	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	5.1 y 5.2	927.789,18	
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		2.267,00	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	5.1	64.681,24	
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		1.024.051,18	0.00

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A67218867

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2018 (1)	EJERCICIO 2017 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		13.762,64	
A-1) Fondos propios	21000		13.762,64	
I. Capital	21100	8	63.000,00	
1. Capital escriturado	21110		63.000,00	
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		-1.174,31	
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		-1.174,31	
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	-48.063,05	
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000			
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

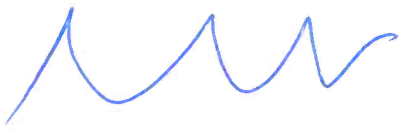
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: A67218867

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.



Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2018 (1)	EJERCICIO 2017 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.010.288,54	
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		276.734,16	
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		276.734,16	
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	7.1 y 7.2	716.974,41	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		16.579,97	
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		16.579,97	
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		1.024.051,18	0.00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A67218867

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2018 (1)	EJERCICIO 2017 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600	10.1	-1.330,11	
7. Otros gastos de explotación	40700	10.2	-44.419,36	
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		-2.000,00	
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300		4,98	
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-47.744,49	
14. Ingresos financieros	41400	12.1	1.515,60	
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		1.515,60	
15. Gastos financieros	41500	12.1	-1.834,16	
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-318,56	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-48.063,05	
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-48.063,05	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

MEMORIA ABREVIADA EJERCICIO ECONÓMICO

DEL 8/5/2018 AL 31/12/2018

INVESTORS360REIT SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO DE OCHO DE MAYO A TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO

Que tiene por objeto completar, ampliar y comentar el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio comprendido de 8 de mayo a 31 de diciembre de 2018.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad fue constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de Virtual Business Development, S.L. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a Investor360, Sociedad Limitada, y con fecha 16 de julio de 2018 fue elevado el cambio de denominación al actual, INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A.

1.1 Domicilio social

El domicilio social está establecido en 08912 Badalona (Barcelona), c/Conquista, nº 60.

1.2 Actividad de la Sociedad

La Sociedad se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria.

Y su objeto social es literalmente como sigue:

> "a) 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento.
> b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a 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 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");
> d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
> CNAE: 4110".

La Sociedad es la dominante del grupo SOCIMI y las filiales son Reit Pamplona 59, S.L. Sociedad Unipersonal, Reit Pie de la Cruze, S.L. Sociedad Unipersonal, Reit Ribera, S.L. Sociedad Unipersonal, Reit Virgen, S.L. Sociedad Unipersonal y Lepanto Alberique, S.L. Sociedad Unipersonal.

1.3 Legislación aplicable

Con fecha 30 de septiembre de 2018 se presentó escrito de acogimiento de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efecto para el ejercicio 2018.

Las SOCIMI se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión
   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
     Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

El Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cumplen con los requisitos necesarios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos a los obligatorios. Se han aplicado los principios contenidos en el Real-Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

No existen aspectos críticos de valoración y estimación de incertidumbre.

2.4 Comparación de la información

No se ha podido comparar los estados financieros del ejercicio actual con los del ejercicio anterior, ya que la Sociedad fue constituida en fecha 8 de mayo 2018 por el Notario de Barcelona D. Diego de Dueñas Álvarez, con el nº 1533 de su protocolo.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

2.6 Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado ajustes en las Cuentas Anuales por cambios de criterio contable.

2.7 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las Cuentas Anuales, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Administrador único propondrá al Socio Único la aprobación del resultado del presente ejercicio, que presenta una pérdida de 48.063,05 € y su destinación a una cuenta denominada "resultado negativo del ejercicio comprendido de 8 de mayo de 2018 a 31 de diciembre de 2018".

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio comprendido entre 8 de mayo de 2018 a 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado Intangible

El Inmovilizado Intangible se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Durante el ejercicio no se han producido deterioros en el inmovilizado intangible de la compañía. La Sociedad no posee inmovilizado intangible.

4.2 Inmovilizado Material

El Inmovilizado Material se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Durante el ejercicio no se han producido deterioros en el inmovilizado material de la compañía. La Sociedad no posee inmovilizado material.

4.2 a) Arrendamientos financieros

La Sociedad cuando actúa como arrendataria clasifica los arrendamientos financieros aquéllos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Se contabilizan en el momento inicial mediante el reconocimiento de un elemento de inmovilizado según su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es igual al menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Posteriormente la carga financiera se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. Por su parte, a los activos arrendados se les aplican los criterios correspondientes de amortización, deterioro y baja de balance.

Arrendamiento operativo:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.
Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

4.3 Inversiones Inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la empresa destina a la obtención de ingresos por alquileres o los que posee con la intención de obtener plusvalías a través de venta, se incluyen en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias".

Estos bienes, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción.

Forman parte de la inversión inmobiliaria, los costes financieros correspondientes a la financiación de los proyectos de instalaciones técnicas cuyo período de construcción hasta su puesta en funcionamiento es superior al año.

Los costes de renovación, ampliación o mejora son incorporados en el activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o prolongación de su vida útil.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

4.4 Activos y pasivos financieros

4.4 a) Activos financieros

La empresa reconoce un activo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los activos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A los efectos de su valoración, la Sociedad ha clasificado los activos financieros en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a coste amortizado:** son los créditos y partidas a cobrar de naturaleza comercial (clientes y deudores varios) o no comercial, originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa, y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
  Se valorará inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción. Posteriormente, se valorarán a coste amortizado.
  Las correspondientes pérdidas por deterioro se dotan en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto a su cobro.

- **Activos financieros mantenidos para negociar:** son los activos que se adquieren con el propósito de venderlos a corto plazo y los derivados que no son instrumentos de cobertura ni contratos de garantías financieras. Los activos no derivados incluidos son tanto instrumentos de renta fija como instrumentos de renta variable, si bien son todos cotizados, consiguiéndose una garantía de realizabilidad a corto plazo.
  Se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el de la contraprestación entregada. Los costes de transacción son reconocidos directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los instrumentos de patrimonio, se añade al valor inicial el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán a valor razonable, imputándose los cambios producidos en ese valor a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
  El deterioro de los activos forma parte del valor razonable, por lo que no se practican correcciones valorativas más allá de las modificaciones del valor razonable.

- **Activos financieros a coste:** son todos los instrumentos de patrimonio de la Sociedad que no se clasifican como mantenidos para negociar. Dentro de estos instrumentos se encuentran las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Se valorarán inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. A este valor inicial se le añade el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán al coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

- **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** Se pueden incluir en esta categoría los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la empresa tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlo hasta su vencimiento.
  Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

4.4 b) Pasivos financieros

La empresa reconoce un pasivo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los pasivos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A efectos de su valoración, la sociedad ha clasificado los pasivos financieros en las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado:** son los débitos por operaciones comerciales (proveedores y acreedores varios) o débitos no comerciales originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa.
  Se valorarán inicialmente por su coste que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente se valoran a coste amortizado.

- **Pasivos financieros mantenidos para negociar:**
  Se valorarán por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
  Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estos pasivos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4.5 Existencias

Las existencias se valoran por su precio de adquisición o coste de producción. Se incluye en el precio de adquisición los impuestos indirectos que no son recuperables de la Hacienda Pública.

4.6 Impuesto sobre Beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del O por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece en el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos sean percibidos por otras SOCIMI, cualquiera que sea su porcentaje de participación.

En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La Sociedad no ha repartido dividendos a sus accionistas con posterioridad a su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI.

4.7 Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por los bienes o servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos, I.V.A. y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio de imputación temporal.

4.8 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones concedidas a la Sociedad por terceros no socios de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

4.9 Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de mercado.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

5.1 Activos financieros a largo y corto plazo

Activos Financieros a largo plazo	CLASES	
	Créditos, derivados y otros	Total
CATEGORIAS	2018	2018
Activos financieros a coste amortizado	738	738
Total	**738**	**738**

Activos Financieros a corto plazo	CLASES	
	Créditos, derivados y otros	Total
CATEGORIAS	2018	2018
Activos financieros a coste amortizado (a)	994.576,19	994.576,19
Total	**994.576,19**	**994.576,19**

(a) Incluye 927.789,18 € de saldos con empresas vinculadas (ver nota 12)

5.2 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

	CLASES	
	Créditos	Total
CATEGORIAS	2018	2018
Activos financieros a coste	15.000,00	15.000,00
Total	**15.000,00**	**15.000,00**

5.2 a) Detalle de las sociedades de grupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, realizadas en el momento de constitución de cada una de las sociedades, se detallan a continuación:

	Fecha constitución	Participación	Coste
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Conquista, nº 60, Badalona (Barcelona)	07/09/2018	100%	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Conquista, nº 60, Badalona (Barcelona)	07/09/2018	100%	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUES, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	1.0005	3.0000,00
			15.000,00

Todas las sociedades se dedican a la actividad de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Ninguna de las sociedades de grupo o asociada cotiza en mercados organizados de valores.

La Sociedades no han repartido dividendos en el ejercicio de 2018.

El detalle de los fondos propios de las sociedades de grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.890,37	-33.116,71	-32.007,08
REIT PIE DE CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.494,85	-10.487,09	-8.981,94
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	----------	----------	----------
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	----------	----------	----------
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	----------	----------	----------

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Pasivos financieros a corto plazo

	CLASES	
	Derivados y otros	Total
CATEGORIAS	2018	2018
Pasivos financieros a coste amortizado (a)	1.009.666,17	1.009.666,17
Total	**1.009.666,17**	**1.009.666,17**

(a) Incluye 716.974,41 € de saldos con empresas del grupo y 261.734,16 € de saldos con otras partes vinculadas (ver nota 12)

7.2 Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio

DEUDAS	2019	2020	2021	2022	2023	Siguientes	Total
Otras deudas a corto plazo	276.734,16	----------	----------	----------	----------	----------	276.734,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	716.974,41	----------	----------	----------	----------	----------	716.974,41
Acreedores y otras cuentas a pagar • Otros acreedores	15.957,60	----------	----------	----------	----------	----------	15.957,60
Total	**1.009.666,17**	----------	----------	----------	----------	----------	**1.009.666,17**

8. FONDOS PROPIOS

El capital social a 31 de diciembre de 2018 está representado por 63.000 participaciones de 1 € de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

De acuerdo con el apartado 4º de la norma de registro y valoración 9º, Instrumentos Financieros, y de acuerdo con el apartado 7 de la Introducción, ambos del RD1514/2007, que aprueba el PGC, los gastos de constitución y los gastos de ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto como menores reservas.

9. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad no presenta diferencias entre el resultado contable y la base imponible.

La Sociedad se ha acogido, con efecto para el ejercicio 2018, al Régimen fiscal especial de SOCIMI.

10. INGRESOS Y GASTOS

Han sido aplicados los criterios de valoración, de acuerdo con la normativa vigente.

10.1 Desglose de la partida "gastos de personal"

	2018
Sueldos y salarios	1.011,11
Seguridad social a cargo de la empresa	319,00
Total	**1.330,11**

10.2 Desglose de la partida "otros gastos de explotación"

	2018
Arrendamientos y cánones	1.038,97
Servicios profesionales independientes	30.947,29
Servicios bancarios y similares	11.585,62
Otros servicios	847,48
Total	**44.419,36**

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No se han contabilizado subvenciones, donaciones o legados.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

12.1 Operaciones con partes vinculadas

	2018
Gastos por intereses de deudas con otras partes vinculadas	OTRAS PARTES VINCULADAS
ROI360, LTD	1.762,19
NIR TUVIA GOLDBERG	71,97
Total Gastos Financieros	**1.834,16**

	2018
Ingresos por intereses de deudas con empresas del grupo	OTRAS PARTES VINCULADAS
REIT RIBERA, S.L., Sociedad Unipersonal	1.076,16
REIT VIRGEN, S.L., Sociedad Unipersonal	66,29
LEPANTO ALBERIQUE, S.L., Sociedad Unipersonal	373,15
Total Ingresos Financieros	**1.515,60**

12.2 Saldos pendientes con partes vinculadas

	2018	
	EMPRESAS DEL GRUPO	OTRAS PARTES VINCULADAS
B) ACTIVO CORRIENTE	**927.789,18**	----------
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	927.789,18	----------
D) PASIVO CORRIENTE		----------
III. Deudas a corto plazo	----------	**-261.734,16**
3. Otras deudas a corto plazo	----------	-261.734,16
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas	**-716.974,41**	----------

Con el siguiente desglose:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				**TOTAL**
FECHA FORMALIZACIÓN:	**04/12/2018**	**01/12/2018**	**04/12/2018**	
PRESTAMISTA	INVESTOR 360 REIT SOCIMI, S.A.	INVESTOR 360 REIT SOCIMI, S.A.	INVESTOR 360 REIT SOCIMI, S.A.	
ACREDITADO	REIT RIBERA, SL	REIT VIRGEN, SL	LEPANTO ALBERIQUE, SL	
LIMITE	600.000,00	260.000,00	170.000,00	
OTROS	(a)	(b)	(c)	
TIPO INTERÉS	1%	1%	1%	
VENCIMIENTO	**04/12/2019**	**01/12/2019**	**04/12/2019**	
SALDO A 31/12/18	542.511,56	217.016,29	168.261,33	**927.789,18**
INTERESES EJERCICIO 2018	1.076,16	66,29	373,15	1.515,60

(a) El prestamista ha pagado, por cuenta del acreditado, gastos asociados a la adquisición y mejora del inmueble de la c/ Ribera 3 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

(b) El prestamista ha pagado, por cuenta del acreditado, gastos asociados a la adquisición y mejora del inmueble de la c/ Ribera 3 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

(c) El prestamista ha pagado, por cuenta del acreditado, gastos asociados a la adquisición y mejora del inmueble de la c/ Lepanto 28 y c/ Alberique 10 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

Otras deudas a corto plazo con otras partes vinculadas			**TOTAL**
FECHA FORMALIZACIÓN:	**29/11/2018**	**10/12/2018**	
PRESTAMISTA	ROI360 LTD	NIR TUVIA GOLDBERG	
PRESTATARIO	INVESTOR 360 REIT SOCIMI, S.A.	INVESTOR 360 REIT SOCIMI, S.A.	
LIMITE	240.000,00	19.900,00	
TIPO INTERÉS	6%	6%	
VENCIMIENTO	**29/11/2019**	**10/12/2019**	
SALDO A 31/12/18	-241.762,19	-19.971,97	**-261.734,16**
INTERESES EJERCICIO 2018	-1.762,19	-71,97	-1.834,16

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			**TOTAL**
FECHA FORMALIZACIÓN:	**25/09/2018**	**07/09/2018**	
PRESTAMISTA	INVESTOR 360 REIT	INVESTOR 360 REIT	
PRESTATARIO	REIT PAMPLONA 59, SL	REIT PIE DE LA CRUZE, SL	
DISPUESTO	1.711.446,00	2.244.600,00	
TIPO INTERÉS	1%	1%	
VENCIMIENTO	**31/12/2019**	**31/12/2019**	
SALDO A 31/12/18	-272.612,40	-444.362,01	**-716.974,41**
INTERESES EJERCICIO 2018	0,00	0,00	0,00

13. OTRA INFORMACION

13.1 Distribución por sexos del personal de la Sociedad al término del ejercicio

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Administradores	0	1
Administrativa	1	0
Total	**1**	**1**

13.2 Retribución del Administrador único

El Administrador único no ha percibido en el curso del ejercicio comprendido de 8 de mayo de 2018 a 31 de diciembre de 2018 ninguna clase de retribución.

13.3 Honorarios auditores

Los honorarios devengados por AUREN AUDITORES S.P., S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2018 ascienden a 4.250 € y por las cuentas anuales consolidadas ascienden a 4.250 €. Los honorarios devengados por otras sociedades que utilizan la marca AUREN durante el ejercicio 2018 han ascendido a 4.825 €.

14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No existen sistemas, equipos o instalaciones incorporados al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco se ha incurrido en el ejercicio, en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

No existen riesgos ni gastos correspondientes a actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de Enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

CONCEPTO	2018
	Días
Período medio de pago a proveedores	15

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	n/a
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	 n/a n/a n/a
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	n/a
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	n/a
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 5.2 a)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Por lo que se refiere a las inversiones en empresas del grupo, ver la nota 5.2 a). Por otro lado, el 1 de octubre de 2018 y el 5 de octubre de 2018 son, respectivamente, las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen: los propietarios de estos inmuebles son, respectivamente, las sociedades Reit Pamplona 59, S.l., Sociedad Unipersonal y Reit Pie de la Cruze, S.L. Sociedad Unipersonal
Descripción	**Ejercicio 2018**
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	n/a

17. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

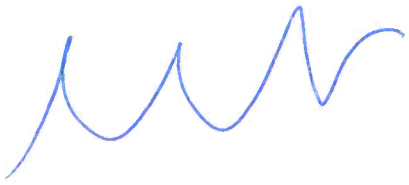
Con posterioridad al cierre del ejercicio, pero antes de la formulación de las cuentas anuales, la Sociedad ha constituido dos nuevas sociedades dependientes: VIV BUILDING 1, S.L. y VIV BUILDING 2, S.L..

No se han producido otros hechos con posterioridad al cierre del ejercicio que puedan afectar a las cuentas anuales ni que afecten a la continuidad de la Sociedad.

Esta Memoria es parte inseparable de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido de 8 de mayo a 31 de diciembre de 2018 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria).

En Barcelona, a 30 de marzo de 2019.

Administrador único



D. Ofer Lior

ANEXO IV Resumen Informe de valoración independiente de los Activos de la Sociedad

gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

Valoración Portfolio de Activos Barcelona, Gerona y Valencia

Corporate Advisory Services

Cliente: NEXT POINT SOCIMI
Nº Expediente: 19-006083
Finalidad: Salida al MAB
Fecha: 31 de diciembre de 2019

Índice

Índice 2
Resumen Ejecutivo 3
1. INTRODUCCIÓN 4
1.1. Identificación del Cliente y Cualquier Otro Posible Usuario 4
1.2. Identificación y Estatus del Valorador 4
1.3. Finalidad de la Valoración 4
1.4. Identificación del Activo a Valorar 4
1.5. Bases de Valoración 4
2. CONDICIONES LIMITATIVAS 5
2.1. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación 5
2.2. Fecha de Valoración 5
2.3. Fecha del Informe de Valoración 5
2.4. Valor de Mercado 5
2.5. Propiedad, Tenencia y Arrendamientos 5
2.6. Planeamiento Urbanístico, Licencias y Permisos Legales 5
2.7. Áreas 6
2.8. Condición y Estado de Conservación 6
2.9. Servicios 6
2.10. Consideraciones Medioambientales 6
2.11. Valoración de Porfolio 6
3. RESUMEN PORTFOLIO 7
4.1. Portfolio 7
4.2. Localización 8
4.3. Tenencia y arrendamiento 8
5. CONSIDERACIONES DE LA VALORACION 9
5.1. Metodología de Valoración 9
5.2. Capex 10
6. CONCLUSÓN 11
7. DESGLOSE DE VALORES POR ACTIVO 12
8. ANÁLISIS DEL VALOR DEL PORTFOLIO 13
Valoración 14

Resumen Ejecutivo

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Identificación del Cliente y Cualquier Otro Posible Usuario

El peticionario de este informe es la sociedad NEXT POINT CAPITAL SOCIMI.

1.2. Identificación y Estatus del Valorador

La valoración ha sido realizada por Luisa Leirado, consultor del Departamento de Real Estate Advisory Services de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), actuando como experto independiente y supervisada por Isabel Fernández-Valencia MRICS, directora de Real Estate Advisory Services.

1.3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es para la salida al Mercado Alternativo Bursátil Español (MAB).

1.4. Identificación del Activo a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de 11 edificios; 7 con uso de apartamentos turísticos, un edificio residencial y 3 residencias geriátricas, en Barcelona, Gerona y Valencia.

1.5. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación 10ª Edición ("Red Book"), publicado en julio de 2017.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado del inmueble mencionado. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

> *"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."*.

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen varios planes, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

2. CONDICIONES LIMITATIVAS

2.1. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere. Las conclusiones alcanzadas representan la opinión de **gesvalt** fundamentada en información facilitada por la Compañía y otras fuentes.

2.2. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el 31 de diciembre de 2019.

2.3. Fecha de emisión Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 13 de mayo de 2020.

2.4. Valor de Mercado

En nuestro Valor de Mercado no hemos tenido en cuenta los gastos de realización ni los impuestos que pudiesen surgir en caso de venta.
No hemos considerado gastos provenientes de acuerdos o alquiler entre compañías del mismo grupo, ni hipotecas, obligaciones u otras cargas.
Igualmente, no hemos tenido en cuenta la posibilidad de recibir subvenciones gubernamentales o de la Unión Europea.

2.5. Propiedad, Tenencia y Arrendamientos

Cualquier referencia incluida en nuestro informe, en cuanto a escrituras, alquileres, usufructos u otros tipos de acuerdos, representa nuestra comprensión de los mismos. La interpretación de los documentos referidos a la propiedad (incluidos acuerdos, contratos y convenios urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.
Asumimos, a menos que se notifique lo contrario, que la propiedad cuenta con títulos de propiedad adecuados para su comercialización y está libre de cargas y gravámenes.

2.6. Planeamiento Urbanístico, Licencias y Permisos Legales

A no ser que se detalle lo contrario en la sección correspondiente del presente informe, hemos asumido que la propiedad cumple con los distintos parámetros y regulaciones urbanísticas, incluido uso y edificabilidad, y que están en posesión de las distintas licencias y permisos correspondientes. A su vez, hemos asumido que las propiedades no se encuentran negativamente afectadas por un futuro plan urbanístico o desarrollo de infraestructuras.

2.7. Áreas

La medición de la propiedad no está incluida en el alcance de esta valoración. Cuando sea posible se revisarán las superficies en los planos aportados. En el caso de esta valoración hemos adoptado las superficies aportadas por el cliente.

2.8. Condición y Estado de Conservación

El estudio técnico de la propiedad está fuera del alcance de esta valoración. No obstante, asumimos que la propiedad se encuentra en buenas condiciones y libre de vicios ocultos, a menos que seamos informados de lo contrario. La visita de la propiedad no puede ser considerada como una inspección técnica.

2.9. Servicios

Asumimos que la propiedad se encuentra equipada con los servicios necesarios para su uso, funcionando correctamente y carentes de defecto.

2.10. Consideraciones Medioambientales

Asumimos que la propiedad no se encuentra contaminada y que nunca se han desarrollado en la misma usos contaminantes o potencialmente contaminantes.
En ausencia de cualquier información contraria, asumimos que el terreno no está contaminado ni se encuentra negativamente afectado por alguna ley medioambiental existente o en preparación; y que procesos sujetos a regulación medioambiental que se lleven o se hayan llevado a cabo en la propiedad se aprobaron adecuadamente por la autoridad pertinente
Hemos asumido que la propiedad no tiene ningún material tóxico.

2.11. Valoración de Porfolio

Cuando valoramos portfolios, valoramos cada propiedad de forma individual y el resultado final del portfolio resulta de la suma de los valores individuales. Mencionar que este valor total no muestra ningún impacto tanto positivo como negativo en caso de que el portfolio sea considerado como uno único.

3. RESUMEN PORTFOLIO

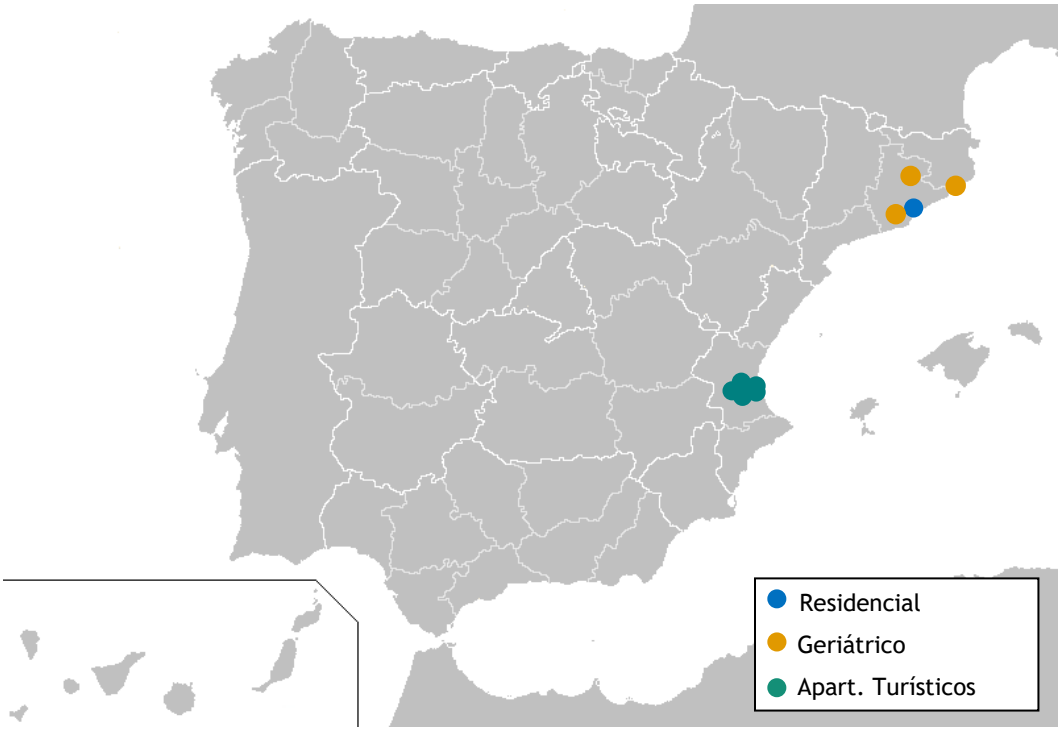
3.1. Portfolio

El portfolio objeto de valoración incluye las siguientes propiedades:

#	Localización	Ubicación	Tipología
1	Pamplona 59,	Barcelona	Residencial
2	Pie de la Cruz 14	Valencia	Apto. Turísticos
3	Lepanto 28	Valencia	Apto. Turísticos
4	Alberique 10	Valencia	Apto. Turísticos
5	Ribera 3	Valencia	Apto. Turísticos
6	Virgen del Puig 24	Valencia	Apto. Turísticos
7	Virgen del Puig 28	Valencia	Apto. Turísticos
8	San Cristobal 7	Valencia	Apto. Turísticos
9	Ronda Carril 78	La Garriga	Geriátrico
10	Josep Tarradellas 44	Blanes	Geriátrico
11	Varsovia 16-18	Barcelona	Geriátrico

[1] Vivienda, apartamento o cama.

3.2. Localización



3.3. Tenencia y arrendamiento

Todos los apartamentos turísticos están libres de inquilinos. De acuerdo con la información aportada hemos asumido un contrato de gestión para la explotación de los apartamentos.

Asimismo, hemos considerado el contrato de arrendamiento con el grupo La Vostra Llar, bajo el que se operan las residencias geriátricas.

Para el edificio residencial hemos asumido contratos de alquiler residencial con una duración media de 3 años.

#	Localización	Tenencia	Inquilino	Marca
1	Pamplona 59,	REIT PAMPLONA 59, S.L.U	Multi inquilino	-
2	Pie de la Cruz 14	REIT PIE DE LA CRUZE S.L.U	Vacío	-
3	Lepanto 28	LEPANTO ALBERIQUE S.L.U	Vacío	-
4	Alberique 10	LEPANTO ALBERIQUE S.L.U	Vacío	-
5	Ribera 3	REIT RIBERA, S.L.U.	Vacío	-
6	Virgen del Puig 24	REIT VIRGEN S.L.U	Vacío	-
7	Virgen del Puig 28	REIT VIRGEN S.L.U	Vacío	-
8	San Cristobal 7	REIT VIRGEN S.L.U	Vacío	-
9	Ronda Carril 78	VIV BUILDINGS 1, S.L.	RESIDENCIAL GARRIGA, S.L.	La Vostra Llar
10	Josep Tarradellas 44	VIV BUILDINGS 1, S.L.	RESIDENCIAL BLANES, S.L.	La Vostra Llar
11	Varsovia 16-18	VIV BUILDINGS 1, S.L.	RESIDENCIAL VARSOVIA, S.L.	La Vostra Llar

4. CONSIDERACIONES DE LA VALORACION

4.1. Metodología de Valoración

Para llegar a nuestra opinión de valor, hemos utilizado el Método de Descuento de Flujos de Caja (DFC). Este método consiste en descontar con una tasa de descuento los ingresos netos estimados que la propiedad tendrá en un período de tiempo, normalmente 10 años. Los cash-flows para cada año son calculados de acuerdo a lo siguiente:

- El ingreso se especifica sobre un periodo de proyección para mostrar el estado de la entrada de ingresos.
- El cash-flow incluye ajustes de crecimiento de ingresos basados en suposiciones de mercado, incluyendo todos los gastos habituales (no recuperables, gastos operativos – reparaciones, seguros, gastos de gestión, y gastos de capital – como costes anticipados de reforma o reposición para el periodo proyectado de elementos constructivos, plantas (calefacción, aire acondicionado, IT, etc.) así como cualquier otra carga aparte finalmente asociada al periodo de cash-flow neto.
- Una evaluación basada en el precio de reventa del activo al final del cash-flow incluyendo implícitamente el riesgo de salida y bonificaciones.
- La tasa de descuento empleada para determinar el actual valor del cash-flow neto está especificada y establecida en base a supuestos de mercado.

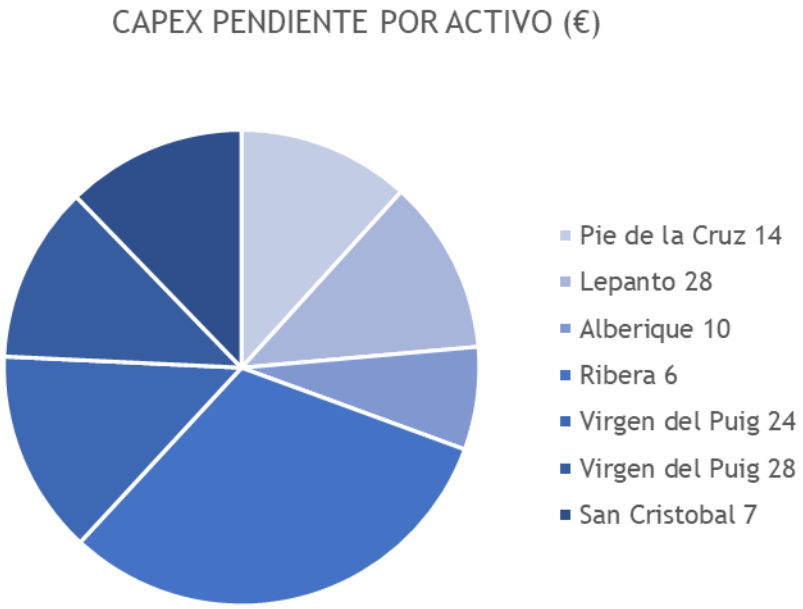
Esto es lo que consideramos que un posible inversor haría para analizar la adquisición de un activo.
Adicionalmente, y cuando ha sido relevante, hemos utilizado una aproximación de inversión por capitalización. Este método aplica una yield con todos los riesgos incluidos, considerando los términos de contrato pendientes y la renta de mercado a considerar en caso de finalización de contrato.

4.2. Capex

Se nos ha proporcionado información acerca de los Capex a realizar para reformar o mejorar las propiedades. Nuestra valoración considera dicha información:

La siguiente tabla muestra las cantidades de Capex por activo de acuerdo a la información aportada:

#	Propiedad	Inversión realizada a 31/12/2019	Capex inicial	Inversión pendiente a 31/12/2019
1	Pamplona 59	0	0	0
2	Pie de la Cruz 14	84.257	873.797	789.540
3	Lepanto 28	150.753	950.475	799.722
4	Alberique 10	478.239	949.203	470.964
5	Ribera 3	97.177	2.204.995	2.107.818
6	Virgen del Puig 24	46.132	977.645	931.513
7	Virgen del Puig 28	42.876	852.621	809.745
8	San Cristobal 7	23.663	847.537	823.874
9	Ronda Carril 78	0	0	0
10	Josep Tarradellas 44	0	0	0
11	Varsovia 16-18	0	0	0
Total		**923.097**	**7.656.273**	**6.733.176**



5. CONCLUSÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido a determinar el Valor de Mercado de diversos activos propiedad de la sociedad NEXT POINT CAPITAL SOCIMI especificados en el apartado 4.1 del presente documento y cuya relación completa se incluye en el Anexo al final de este informe.

De acuerdo con nuestro estudio, hemos llegado a la conclusión de que los valores de las propiedades objeto de estudio, a fecha 31 de diciembre de 2019, asciende a:

Valor de Mercado:	**19.677.000 €**
	Diecinueve Millones Seiscientos Setenta y Siete Mil Euros

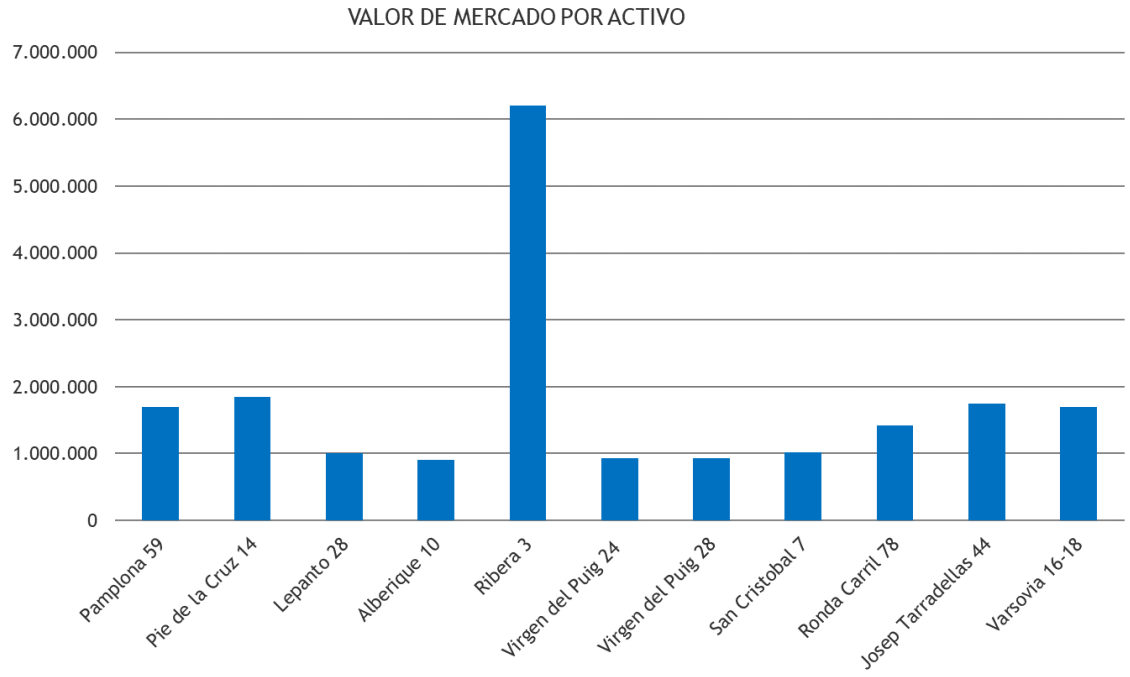
Ni GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ni ninguno de sus componentes poseen intereses particulares en el patrimonio valorado y la compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones de valor alcanzadas en el mismo. No han sido analizadas ni la titularidad ni las obligaciones respecto de la propiedad valorada.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Isabel Fernández-Valencia MRICS
Director Valuation & Advisory

6. DESGLOSE DE VALORES POR ACTIVO

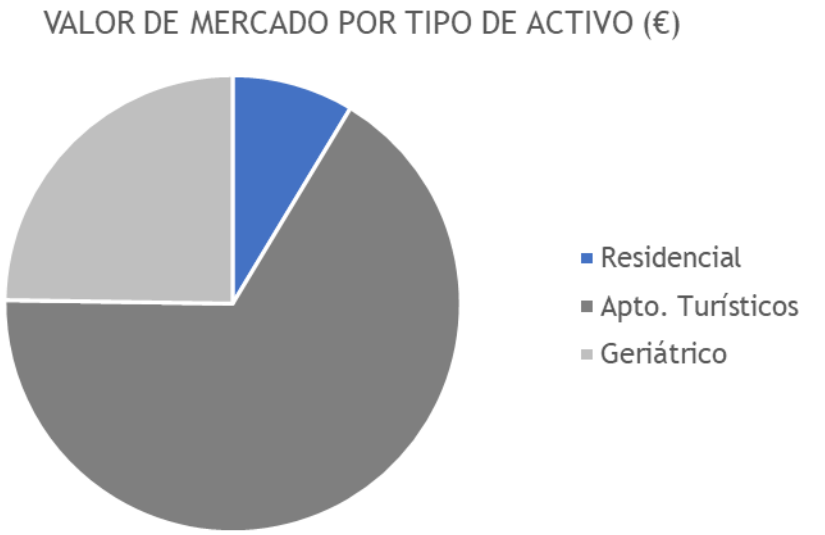
#	Propiedad	Unidades	Valor de Mercado (EUR)	Valor de Mercado 1(EUR/unidad[1])
1	Pamplona 59,	6	1.700.000	283.333
2	Pie de la Cruz 14	14	1.975.000	141.071
3	Lepanto 28	8	950.000	118.750
4	Alberique 10	7	850.000	121.429
5	Ribera 3	42	6.260.000	149.048
6	Virgen del Puig 24	10	910.000	91.000
7	Virgen del Puig 28	10	1.050.000	105.000
8	San Cristobal 7	10	1.112.000	111.200
9	Ronda Carril 78	44	1.420.000	32.273
10	Josep Tarradellas 44	55	1.750.000	31.818
11	Varsovia 16-18	42	1.700.000	40.476
	Total	**248**	**19.677.000**	

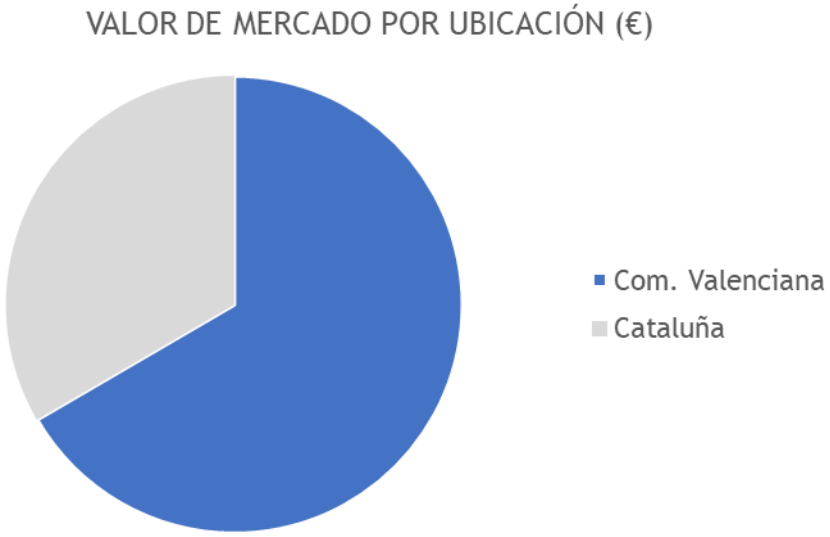


[1] Vivienda, apartamento o cama.

7. ANÁLISIS DEL VALOR DEL PORTFOLIO

A continuación mostramos una serie de gráficos analíticos en los que se muestra el portfolio valorado en función del Valor de Mercado, localización, tipología, áreas.



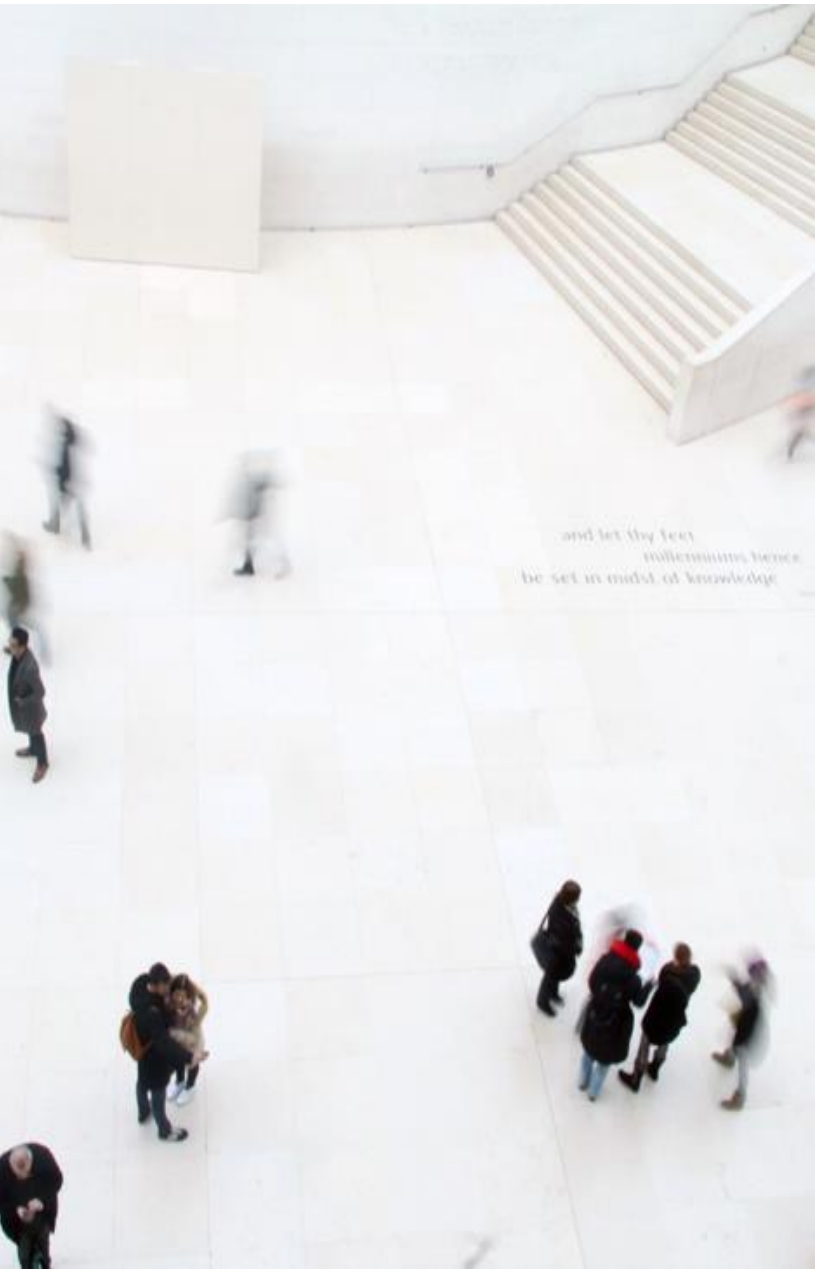


Valoración

	Activo							Capex	
#	Inmueble	Provincia	Ubicación	Tipología / Uso	Superficie (m²)	Unidades	Camas	Capex Proyecto (€)	Avance de Obra (%)
1	Pamplona 59	Barcelona	Barcelona	Residencial	403	6		0	-
2	Pie de la Cruz 14	Valencia	Valencia	Apto. Turísticos	1.421	14		871.726	0
3	Lepanto 28	Valencia	Valencia	Apto. Turísticos	965	8		736.494	5,35%
4	Alberique 10	Valencia	Valencia	Apto. Turísticos	790	7		475.953	31,90%
5	Ribera 3	Valencia	Valencia	Apto. Turísticos	2.557	42		2.266.500	0
6	Virgen del Puig 24	Valencia	Valencia	Apto. Turísticos	1.067	10		899.000	0
7	Virgen del Puig 28	Valencia	Valencia	Apto. Turísticos	1.067	10		899.000	0
8	San Cristobal 7	Valencia	Valencia	Apto. Turísticos	1.014	10		893.000	0
9	Ronda Carril 78	La Garriga	Barcelona	Geriátrico	924	21	44	0	-
10	Josep Tarradellas 44	Blanes	Gerona	Geriátrico	1.221	22	55	0	-
11	Varsovia 16-18	Barcelona	Barcelona	Geriátrico	943	21	42	0	-
					12.372	**171**	**141**	**7.041.673**	

Activo		Situación Arrendaticia				
#	Inmueble	Renta Actual (€/año)	Renta Actual (€/mes)	Inquilino/ Operador	Tipo de contrato de alquiler	Plazo Restante (años)
1	Pamplona 59	108.300	9.025	multi inquilino	renta fija	3
2	Pie de la Cruz 14	167.700	13.975	vacío	renta fija	15
3	Lepanto 28	115.200	9.600	vacío	renta fija	15
4	Alberique 10	118.272	9.856	vacío	renta fija	15
5	Ribera 3	569.955	47.496	vacío	renta fija	15
6	Virgen del Puig 24	96.734	8.061	vacío	renta fija	15
7	Virgen del Puig 28	96.734	8.061	vacío	renta fija	15
8	San Cristobal 7	96.734	8.061	vacío	renta fija	15
9	Ronda Carril 78	70.992	5.916	Residencial Garriga S.L.	renta fija	25
10	Josep Tarradellas 44	91.218	7.602	Residencial Blanes S.L.	renta fija	25
11	Varsovia 16-18	81.540	6.795	Residencial Varsovia S.L.	renta fija	25
		1.613.379	**134.448**			

Activo		Valor de Mercado (DFC)			Principales Parámetros CF				
#	Inmueble	Valor de Mercado (€)	Valor de Mercado (€/m²)	Valor de Mercado (€/ud.)*	TIR	Rentabilidad Inicial	Rentabilidad año 2	Rentabilidad año 3	Rentabilidad de Salida
1	Pamplona 59	**1.700.000**	4.218	283.333	8,74%	4,36%	6,06%	6,24%	5,25%
2	Pie de la Cruz 14	**1.850.000**	1.302	132.143	7,30%	0,05%	5,18%	6,11%	6,00%
3	Lepanto 28	**1.000.000**	1.036	125.000	8,89%	1,12%	6,73%	6,75%	6,00%
4	Alberique 10	**900.000**	1.139	128.571	14,38%	4,07%	9,39%	9,40%	6,00%
5	Ribera 3	**6.200.000**	2.425	147.619	8,44%	0,00%	5,02%	6,70%	6,00%
6	Virgen del Puig 24	**910.000**	853	91.000	5,45%	0,88%	5,25%	5,26%	6,00%
7	Virgen del Puig 28	**925.000**	867	92.500	5,33%	0,00%	4,41%	5,30%	6,00%
8	San Cristobal 7	**1.025.000**	1.011	102.500	4,66%	0,00%	4,19%	5,04%	6,00%
9	Ronda Carril 78	**1.420.000**	1.537	32.273	6,06%	4,94%	5,03%	5,14%	5,50%
10	Josep Tarradellas 44	**1.750.000**	1.434	31.818	6,64%	5,15%	5,25%	5,35%	5,50%
11	Varsovia 16-18	**1.700.000**	1.803	40.476	6,27%	4,74%	4,83%	4,93%	5,00%
	Total	**19.380.000**							



Oficinas centrales

España
MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal
LISBOA
T. +351 93 757 00 88
gesvalt.pt

Colombia
BOGOTÁ
T. +57 018 000 422 733
gesvalt.com.co

gesvalt.es

ANEXO V Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

22 de junio de 2020

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Sobre NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1 Órganos de Gobierno

2.2 El contrato de asesoramiento suscrito con VALUE B and J RE, S.L.

2.3 Sobre VALUE B and J RE, S.L.

2.4. Corporate Management

2.5 Entorno de control de la Sociedad

2.6 Identificación y evaluación de riesgos

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

3.2 Sistemas de información

3.3 Comunicaciones

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

6. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN

7. CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 06/2018 de 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera

1.1. Sobre NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A67218867, constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a INVESTOR360, Sociedad Limitada, modificado posteriormente, a fecha de 16 de julio de 2018, por INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. Finalmente, con fecha 15 de enero de 2020 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social al actual NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., autorizada por el Notario de Barcelona, D. Miguel Ángel Campo Güerri con el nº 62 de su protocolo.

El domicilio social está establecido en 08003 Barcelona, Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª.

La Sociedad se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- <u>Objeto Social</u>

La Sociedad tendrá por objeto:

a) 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") 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 SOCIMIs en cuanto a 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 de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**").

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, o norma que la sustituya en el futuro.

Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio las leyes exijan requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parciamente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

El número de clasificación nacional de actividades económicas (CNAE) correspondiente a las actividades principales de la Sociedad son el 6810 y el 6820."

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1. Órganos de Gobierno

La sociedad estará regida por la Junta General de Accionistas y por el Órgano de Administración.

Junta General de Accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

La administración y representación de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de nueve (9) miembros.

El cargo de administrador tendrá una duración de seis (6) años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos.

El cargo de administrador es revocable en cualquier momento por la Junta General y para ser administrador no se exigirá la condición de accionista.

Su principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la sociedad de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobados.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y VALUE B AND J RE, SL

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

- D. Omer Rabinovits: Presidente
- D. Ofer Lior: Consejero
- D. Liron Sason: Consejero
- D. Nir Tuvia Goldberg: Consejero

La Sociedad ha contratado a la firma DE DIOS–LANAU & ASOCIADOS para dar soporte legal a la función del puesto de Secretario del Consejo, a través del abogado D. Julián Carlos de Dios Garrido y su equipo asesorarán para llevar a cabo un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. Se contempla incorporar la figura de Secretario no Consejero en lugar del Secretario Consejero actual.

2.2. El contrato de asesoramiento suscrito con VALUE B AND J RE, S.L.

En el contrato de asesoramiento suscrito con fecha 21 de mayo de 2020 entre la Sociedad y VALUE B AND J RE, S.L. (en adelante "el asesor") se especifica que esta última prestará servicios de consultoría a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente, a través de sus sociedades participadas, en la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Los servicios a prestar por parte de "el asesor" son los siguientes:

1. Servicios de consultoría en la inversión y desinversión en activos:

   1.1. Identificar oportunidades de inversión y / o desinversión

   1.2. Establecer y mantener contactos con compradores y / o vendedores potenciales con respecto a oportunidades de inversión y / o desinversión.

   1.3. Asesoramiento en los procesos de venta en relación con inversiones y/u oportunidades de desinversión, incluidas subastas públicas y privadas, entre otras transacciones.

   1.4. Proporcionar la información respecto a cada transacción de bienes inmuebles, así como todas las demás obligaciones establecidas en el criterio y estrategia de inversión, así como en el procedimiento de aprobación de transacciones por parte del Comité de Inversión

2. Servicios comerciales y de Marketing:

Brindar al Grupo de Empresas, directamente o coordinado con otras empresas especializadas, los siguientes servicios:

2.1. Análisis de presencia on line

2.2. Gestión de redes sociales

2.3. Recopilar información global sobre la evolución / tendencias del sector inmobiliario en España.

2.4. Investigación de mercado específica, análisis e informes de mercado, bajo solicitud, sobre temas específicos relacionados con el sector inmobiliario en España.

2.5. Encontrar la compañía operativa más adecuada para cada tipo o proyecto y activo, y asistir en el enfoque y las negociaciones con ellos.

2.6. Asistencia en protocolos y relaciones públicas con inversores, bancos y compañías operadoras.

3. Alianzas estratégicas:

En colaboración con el equipo de la Compañía, perseguir la optimización de los retornos de cualquier transacción mediante la búsqueda de terceros operadores solventes para externalizar la administración de las propiedades.

4. Servicios de *Property Management*:

4.1. Brindar asesoramiento sobre la forma más deseada o efectiva de mejorar cualquiera de los activos inmobiliarios, ya sea alterando su designación, renovación o cualquier otra forma.

4.2. Asegurar que todos los subcontratistas necesarios estén actuando de acuerdo a lo planificado y que todas las acciones se realicen con el fin de mejorar los activos inmobiliarios y la realización del plan comercial de cada uno de los Proyectos Inmobiliarios.

4.3. Asesorar sobre la comercialización de los inmuebles y promover el arrendamiento o la venta de acuerdo con el plan de negocios de cada activo.

5. Desarrollo de proyectos y servicios de gestión:

El Asesor tiene encomendada la gestión, asesoramiento, organización, supervisión y coordinación del desarrollo y ejecución de los Proyectos.

5.1. Asunción de la figura de Project Manager con sus responsabilidades asociadas de supervisión y control.

5.2. Supervisión de los procesos de apertura de las obras, libro de visitas y libro de subcontratistas.

5.3. Supervisión de los procesos de redacción del Plan de seguridad y salud, designación de contratistas.

5.4. Supervisión de los procesos de ejecución y gestión secuencial de los certificados de habitabilidad de las entidades.

5.5. Programación y ejecución de las obras de acuerdo con el calendario acordado de gestión de licencias.

5.6. Selección sistemática y periódica de los contratistas ante los organismos de supervisión, finanzas públicas, seguridad social y pólizas de seguros pertinentes.

5.7. Control de los trabajadores por cuenta ajena (tc1, tc2) y de los trabajadores por cuenta propia.

5.8. Gestión de la construcción: control del personal en el trabajo, riesgos laborales y elementos del trabajo, gestión de la recogida de materiales, seguridad contra robos.

5.9. Gestión de compras y recogida de materiales; entregas y gestión de almacenamiento.

5.10. Control de certificaciones y compras.

5.11. Gestión de calidad, alcance y costos de producción.

5.12. Generación de documentación: libro del edificio, memoria de calidades, garantías y manuales de electrodomésticos y materiales, planos de obra, certificación energética, certificado de habitabilidad.

6. Empleados dedicados:

El asesor contratará un Project Manager y el personal administrativo de Valencia o puestos similares que dedicarán su tiempo al desempeño de los servicios según lo considere conveniente "el asesor". "La Sociedad" no empleará dichos puestos durante la vigencia del acuerdo de Asesoramiento.

2.3. Sobre VALUE B AND J RE, S.L.

A la firma del contrato de gestión, los responsables de la misma, verificaron y confirman, a día de hoy, la vigencia en la actualidad, que:

- Está constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el Registro Mercantil.
- Posee la capacidad profesional, conocimiento y experiencia suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de asesoramiento, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios a asesores externos (a título enunciativo que no limitativo: servicios de asesoramiento legal, servicios de arquitectura, entre otros.)
- Cumple con sus obligaciones de pago y no encontrándose en situación de insolvencia.
- No ha incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad velará que estas condiciones se mantengan durante la vigencia del contrato de asesoramiento. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

2.4. Corporate Management

La sociedad prestará servicios de Corporate Management a sus "Subsocimis" que incorporen nuevos activos en arrendamiento.

1. Servicios de consultoría en inversiones y/o desinversiones:

    1.1. Participar en la negociación de nuevas oportunidades de inversión
    1.2. Llevar a cabo procesos de Due Diligence (en cada caso a cargo de cada "Subsocimi") en relación con las oportunidades de inversión y / o desinversión.
    1.3. Adoptar todas las medidas necesarias en nombre de la "Subsocimi" para implementar el cierre de la transacción con el fin de comprar o adquirir y / o vender o disponer de cualquier otro modo, un interés en las oportunidades de inversión y / o desinversión, incluida, entre otras, la negociación de los términos bajo que dicha compra o adquisición se realizará.
    1.4. Consultar y recomendar sobre el nombramiento de cualquier consultor o equipo profesional, incluidos los términos de dichos nombramientos o contratos y la base de los honorarios, costos o gastos que se proponen para asesorar en la adquisición correspondiente.

2. Property asset management en relación con el desarrollo y mejora del activo:

    2.1. Evaluar y hacer un seguimiento del estado de cada uno de los activos inmobiliarios de la Compañía.
    2.2. Asesoramiento sobre obras de rehabilitación y mejora necesarias para el mantenimiento de los activos inmobiliarios, incluida la gestión de obras de rehabilitación, licencia de proyecto, cualquier acuerdo con arquitectos, diseño, mobiliario, etc.
    2.3. Asesorar a la "Subsocimi" sobre la política de seguro de los activos inmobiliarios que pueden ser requeridos en virtud de los acuerdos de financiación o los contratos de arrendamiento.

3. Servicios financieros:

    3.1. Identificar y evaluar las fuentes de financiación bancaria o institucional para la Compañía a fin de completar cualquier inversión de adquisición relevante o gasto de capital relacionado con dichas inversiones.
    3.2. Coordinación y comunicación con dichas fuentes de financiación, bancarias e institucionales, en nombre de las "Subsocimis".
    3.3. Adoptar todas las medidas necesarias en nombre de las "Subsocimis" para implementar el cierre de las transacciones financieras relevantes,

incluida, entre otras, la negociación de los términos bajo los cuales se ejecutarán dichos financiamientos.

3.4. Consultar y recomendar sobre el nombramiento de cualquier consultor o equipo profesional, incluidos los términos de dichos nombramientos o contratos y la base de los honorarios, costos o gastos que se proponen para asesorar en la financiación pertinente.

3.5. Asesoramiento en la preparación de presupuestos anuales o plurianuales; seguimiento de su ejecución; análisis de desviaciones; propuesta de medidas correctivas;

3.6. Asesoramiento en la definición de la política financiera.

3.7. Asesoramiento en la preparación de planes de financiación y gestión relacionados con la estructura financiera de la "Subsocimi".

3.8. Asesoramiento sobre planificación de flujos de caja y aportación de procedimientos específicos de control contable y financiero.

3.9. Asesoramiento en análisis, seguimiento y supervisión de inversiones a realizar.

3.10. Asesoramiento y asistencia con trámites a cumplir ante organismos oficiales y financiadores.

3.11. Asesoramiento sobre mercados de divisas, riesgos y seguros.

3.12. Asesoramiento sobre análisis de estadísticas y comparaciones de costes.

3.13. Asesoramiento en control financiero.

4. <u>Área de Tesorería:</u>

4.1. Asesoramiento en control de cuentas bancarias.

4.2. Asesoramiento sobre colación y gestión de los excedentes de caja.

4.3. Asesoramiento sobre seguimiento y gestión de cobros y pagos de clientes y proveedores; y asesoramiento sobre el descuento comercial y transferencias bancarias.

5. <u>Área legal y cotización en el MAB (Mercado Alternativo Bursátil):</u>

5.1. Asesoramiento, asistencia y gestión de asuntos legales en los términos más amplios, incluido el asesoramiento fiscal, ya sea a través de su personal o mediante la contratación de empresas profesionales.

5.2. Asesoramiento sobre servicios legales, así como asesoramiento legal sobre todos los asuntos relacionados con la consecución del propósito corporativo de las "Subsocimis".

5.3. Asesoramiento sobre el cumplimiento de los requisitos de la legislación española en materia Socimi incluidos los relativos al Mercado Alternativo Bursátil Español o en cualquier otro mercado cotizado de la Unión Europea u otro admitido bajo las regulaciones españolas aplicables al régimen Socimi, incluso para coordinar cualquier trabajo legal con el asesor registrado o cualquier otro tercero o asesor involucrado en el proceso de cotización, ya sea durante este proceso o una vez que se haya completado.

6. <u>Área contable:</u>

6.1. Asesoramiento sobre el mantenimiento de libros de contabilidad.
6.2. Asesoramiento en registros y control contables; asesoramiento sobre el mantenimiento de las cuentas del día a día; asesoramiento sobre la preparación de los estados financieros intermedios y las cuentas anuales para cada ejercicio financiero, medio año y trimestre de acuerdo con los principios generalmente aceptados en España o las NIF de la UE, si fuesen de aplicación; asesoramiento sobre la preparación de informes al Consejo;
6.3. Asesoramiento sobre conciliación bancaria y otras cuentas de activos / pasivos (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por pagar comerciales).
6.4. Asesoramiento sobre facturas y sobre preparación de proformas.
6.5. Asesoramiento sobre la designación de auditores.

7. Área administrativa:

7.1. Asesoramiento sobre mantenimiento y control de archivos corporativos, contables, fiscales y comerciales y correspondencia general de la empresa.
7.2. Asesoramiento sobre la preparación y archivo en el Registro Mercantil de las cuentas anuales, cualquier escritura corporativa requerida y otros documentos requeridos; mantener actualizados los libros corporativos de la compañía; y la preparación y coordinación de las actas de los acuerdos sociales.
7.3. Asesoramiento sobre la preparación y la presentación de las declaraciones de impuestos trimestrales, semestrales o anuales o documentos relacionados con la administración tributaria.

8. Servicios de Property Manager:

8.1. Gestionar y administrar los bienes inmuebles con respecto a las siguientes tareas:
8.2. Firma de los contratos de arrendamiento
8.3. Factura y cobro de los alquileres
8.4. Liquidación de gastos recurrentes
8.5. Resolución de los contratos de arrendamiento en caso de incumplimiento por parte de los inquilinos
8.6. Promover y seguir los procedimientos de desalojo y reclamación de deudas.
8.7. Seleccionar los proveedores de servicios que "las Subsocimis" puedan necesitar.
8.8. Contactar y seleccionar los corredores de seguros adecuados para los activos de "las Subsocimis".

2.5. Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por la Sociedad, quien periódicamente reporta al Consejo de Administración.

El equipo gestor dispone de amplias facultades de gestión, aunque las materias de mayor entidad precisan aprobación del Consejo de Administración. Las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican al Consejo de Administración a fin de llevar a término una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. Se comunican, así mismo las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier incidencia técnica que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Realización de Presupuestos: La Sociedad, con base en la información recibida de los diversos proveedores, realiza un presupuesto anual que incluye ingresos, gastos de los activos y gastos generales (auditoría, contabilidad, etc.), así como objetivos de inversión. Dicho presupuesto es presentado para su aprobación por parte del Consejo de Administración.
- Control del Registro de Ingresos y Cobros. Con carácter, al menos, trimestral la Sociedad reporta información detallada sobre la operativa de cobros y pagos realizadas para su supervisión.
- Valoración de activos. La Sociedad encarga valoraciones de activos, al menos, una vez al año a una sociedad tasadora de reconocido prestigio. La Sociedad proporcionará de manera diligente la información necesaria para la emisión de un borrador de informe a revisar por el Consejo de Administración para que posteriormente la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Sociedad, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Los estados financieros semestrales, podrán ser revisados por la firma encargada de la auditoría anual.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta el cual tiene por objeto establecer determinadas normas de conducta sobre materias relativas a

abuso de mercado que afectan a la Sociedad y, en particular, aquellas relativas al tratamiento, utilización y divulgación de Información Privilegiada.

La finalidad de las normas que componen el Reglamento es prevenir y evitar situaciones de abuso de mercado, todo ello conforme a la normativa aplicable y, en particular, conforme al texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la "Ley del Mercado de Valores"), el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado (el "Reglamento Europeo de Abuso de Mercado") y su respectiva normativa de desarrollo.

Dicho Reglamento estará accesible en la página web de la Sociedad.

Las regulaciones incorporadas en el Reglamento son sobre:

- Normas de actuación en relación a la información privilegiada.
- Difusión pública de la información privilegiada.
- Normas relativas a la confidencialidad de la información.
- Normas generales en materia de autocartera.
- Normas generales de actuación en materia de comunicaciones al responsable de cumplimiento normativo.
- Normas de actuación en materia de comunicación de transacciones realizadas por las personas con responsabilidades de dirección.

2.6. Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad está expuesta a riesgos que pueden impactar en mayor o menor medida en la consecución de sus objetivos y en la implementación de su estrategia.

Por ello ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos más relevantes y que pueden afectar de forma relevante:

a. Riesgos operativos: La actividad del Grupo es la adquisición y tenencia de bienes inmuebles para explotarlos mediante alquiler y eventualmente obtener beneficios por la enajenación de los mismos.

   La explotación de la mayoría de los activos del Grupo se realiza a través de un operador externo que a su vez lo explota subarrendando dichos inmuebles a corto y medio plazo. La explotación final, en ocasiones, requiere de licencias, permisos o habilitaciones cuya competencia se distribuye entre la Comunidad Autónoma y la Administración Local correspondiente. Aunque la modalidad final de explotación es responsabilidad del operador, requieren de licencias y permisos cuya consecución puede sufrir retrasos o incluso denegarse. En dichas circunstancias, los resultados del Grupo, la valoración de sus activos, podrían verse afectados negativamente, siendo el uso residencial la alternativa para la explotación de los activos.

b. Riesgos de la ejecución de las obras: Los siete inmuebles de Valencia han de ser rehabilitados y acondicionados para su puesta en explotación, si bien la Sociedad hace una rigurosa selección de los profesionales que intervienen en los proyectos de rehabilitación valorando la solvencia financiera y la trayectoria profesional en este ámbito, existe el riesgo inherente a los trabajos de construcción en cuanto a posibles retrasos, insolvencia sobrevenida de las empresas constructoras, problemas de ejecución.

   Se debe hacer una mención especial a la situación extraordinaria a raíz de la crisis sanitaria por el COVID-19 que, dependiendo de su evolución, podría llegar a condicionar el plazo de ejecución de las obras y, por tanto, la puesta en operación de estos inmuebles. Del mismo modo es pronto aún para tener certeza sobre el impacto que tendrá sobre las rentas inmobiliarias.

c. Riesgos propios del sector inmobiliario: El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

   Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados, perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

   Adicionalmente la propagación del COVID-19, está provocando restricciones en los viajes, cuarentena de empleados, o cierres temporales de centro de trabajo.

   Esto implica un riesgo de caída en el nivel de ocupación de los inmuebles del Grupo, como consecuencia del menor número de traslados y viajes de los empleados de las empresas mientras dure el brote, con la consecuente reducción en los ingresos de la Sociedad.

   Así mismo, existe el riego de paralización temporal de las obras que el Grupo está ejecutando en los edificios de su propiedad, ante un eventual cierre de los centros de trabajo por decisión administrativa, con el consiguiente retraso en la finalización de las mismas.

   Todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, que a la fecha del presente Documento Informativo no se puede estimar ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración del brote que actualmente no se puede predecir.

d. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, posibles dificultades con la obtención de financiación según los calendarios y términos planificados que puedan retrasar la política de inversión de la Sociedad; evolución de los tipos de interés; posición de liquidez para el retorno de principal e intereses, así como para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser comunicada al mercado seguirá las siguientes pautas:

- La Sociedad elabora toda la documentación a remitir al mercado y cuenta para ello con el asesoramiento del Asesor Registrado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del equipo legal contratado por la Sociedad, supervisa la elaboración de la documentación.
- Atendiendo a la relevancia de la comunicación esta se presenta al Consejo de Administración de la Sociedad para su supervisión y validación final. Aprobando así su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma bajo la cual debe realizarse.
- La persona autorizada remite la información al mercado.

3.1. Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

La Sociedad y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables establecidas en la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español y, en su caso, las IFRS.

3.2. Sistemas de información

La Sociedad está implementando un ERP especializado en empresas inmobiliarias y patrimonialistas (PRINEX) con el cual lleva la contabilidad y la gestión de sus operaciones.

Dicho ERP contiene un sistema de validación de facturas, gastos y pagos integrado con el sistema el cual permite controlar los riesgos y errores que pudiesen darse en estos procesos.

La aplicación cuenta con un sistema de permisos para acceder a los distintos módulos y contraseñas de acceso. Lleva así mismo un control de acceso de los distintos usuarios.

3.3. Comunicaciones

La Sociedad dispone de estructura y recursos suficientes para

- El cumplimiento con las obligaciones y requisitos establecidos por el MAB
- Llevar el control idóneo de la información financiera y el control de gestión interno relativo a las comunicaciones
- Coordinar la elaboración de la información financiera a presentar al Consejo de Administración para su revisión, validación y autorizar su comunicación de forma periódica al MAB.

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad de la publicación de los Hechos Relevantes establecidos en la Circular 06/2018 de Bolsas y Mercados

Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil).

El Consejo de Administración recibe información periódica de la evolución del Grupo Societario a través de los informes que recibe del equipo Directivo de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con el asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB, así como de los servicios del Asesor Registrado para consultar cualquier aspecto derivado de la incorporación de la Sociedad en el MAB, así como la normativa de aplicación. Siendo consultada con él cualquier información susceptible de constituir un hecho relevante.

El Consejo de Administración supervisará que:

- La información relevante que se publica en la página web de la Compañía y la información remitida al Mercado coincidan.

- La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado.

- Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

A la Sociedad no le es de aplicación la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en lo que respecta al artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, por lo que no ha de contar con una Comisión de Auditoría.

Ello no es óbice para que anualmente el equipo directivo de la Sociedad, directamente o en colaboración con un profesional externo, revise los procedimientos del control interno sobre la información financiera y la analice y comente con el auditor de cuentas externo y el Asesor Registrado con el objeto de calibrar su robustez.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad ha contratado a los siguientes profesionales expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por **AUREN** AUDITORES SP, SLP auditor de la Sociedad y de sus Subsocimis desde su constitución.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad, así como operaciones de inversión y desinversión.

La Sociedad ha contratado a la firma DE DIOS–LANAU & ASOCIADOS para dar soporte legal a la función del puesto de Secretario del Consejo, a través del abogado D. Julián Carlos de Dios Garrido y su equipo asesorarán para llevar a cabo un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. Se contempla incorporar la figura de Secretario no Consejero en lugar del Secretario Consejero actual.

- La Sociedad ha contratado a **GESVALT Sociedad de Tasación, S.A.** para realizar la valoración de los activos. Para próximas valoraciones de los inmuebles, la Sociedad pretende contratar a **GESVALT**, u otra entidad de valoración inmobiliaria de reconocida trayectoria, con el objeto que los estados financieros reflejen la imagen fiel del Grupo societario.
- La Sociedad ha contratado a **Renta 4 Corporate, S.A.** (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez cara a la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN

Para determinar que el sistema de control interno se aplique de forma correcta y eficiente se han de llevar a término actuaciones de seguimiento y supervisión.

La Sociedad mediante su Consejo de Administración se asegura, a través de sus reuniones periódicas, la supervisión constante de las actuaciones llevadas a cabo.

El asesoramiento legal externo y la comunicación fluida con el Asesor Registrado da la cobertura necesaria para cumplir los requisitos demandados por la normativa del MAB en cuanto a la información a comunicar al Mercado, así como a la identificación con la debida antelación de cualquier hecho relevante para informarlo al MAB.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los requisitos establecidos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.