

**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.**

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

Member of

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.

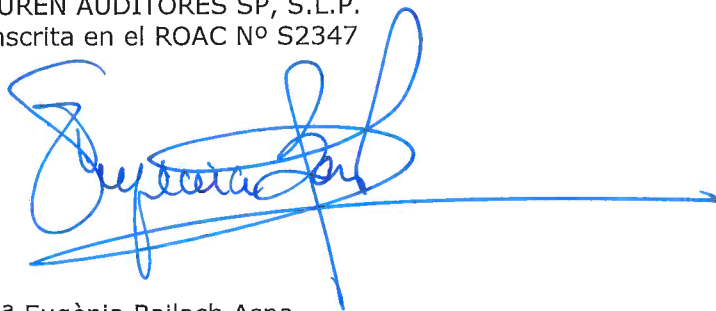
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente 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



M^a 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

NEXTPPOINT 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.



NEXTPPOINT 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.

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.

NEXTPPOINT 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 DE INVERSIÓN			
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) Δ/∇ 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.

NEXTPPOINT 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

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante del Grupo o NEXTPPOINT) 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 NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Con fecha 22 de Mayo de 2019 cambió a su actual domicilio situado en Vía 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 Vía 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 Vía 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

NEXTPPOINT 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, NEXTPPOINT 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 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.

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 período 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 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.

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 NEXTPPOINT 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 I/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 puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un 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 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; entendiéndose 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.

- Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- 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).
- 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).
- 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)	1.740.000,00
Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona)	
Varsovia, 16 Barcelona	
Varsovia, 18 Barcelona	
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						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
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
Acreeedores 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
Acreeedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreeed. comerciales y otras ctas. a pagar							
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros acreeedores	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	ROI360	
	PAMPLONA LTD	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 de 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:

Categorías y niveles	2019		2018	
	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 considera 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 porque 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 Building, 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)

A blue ink signature of D. Omer Rabinovitz, written in a stylized, cursive manner.

D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)

A blue ink signature of D. Nir Tuvia Goldberg, written in a stylized, cursive manner.

D. Liron Sason
(Vocal)

A blue ink signature of D. Liron Sason, written in a stylized, cursive manner.

D. Ofer Lior
(Vocal)

A blue ink signature of D. Ofer Lior, written in a stylized, cursive manner.



NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado
Ejercicio 2019

NEXTPPOINT 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 acogándose 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:

A blue ink signature of D. Omer Rabinovitz, consisting of a stylized 'O' followed by 'Rabinovitz'.

D. Omer Rabinovitz
(Presidente)

D. Liron Sason

(Vocal)

A blue ink signature of D. Liron Sason, featuring a large, stylized 'L' and 'S'.

D. Nir Tuvia Goldberg

(Vocal)

A blue ink signature of D. Nir Tuvia Goldberg, consisting of a stylized 'N' followed by 'Goldberg'.

D. Ofer Lior

(Vocal)

A blue ink signature of D. Ofer Lior, featuring a stylized 'O' followed by 'Lior'.