



Madrid, a 25 de febrero de 2019

Única Real-Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "Única"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), por medio de la presente pone en su conocimiento la siguiente información:

1. Informe de auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018.
2. Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018.
3. Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Adicionalmente, informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, habiendo surgido una serie de cambios desde su anterior publicación en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) el pasado junio de 2018, por lo que se ha procedido a su actualización.

La información anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<http://www.unicareal-estate.com/>).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Andrés Femia Bustillo  
Consejero Delegado  
**ÚNICA REAL-ESTATE SOCIMI, S.A.**

# **Única Real - Estate Socimi, S.A.**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
al 31 de diciembre de 2018



## *Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente*

A los accionistas de Única Real - Estate Socimi, S.A.:

---

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de Única Real - Estate Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

---

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

<i>Valoración de las inversiones inmobiliarias</i>	
--	--

A 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias constituyen un 93% del total de los activos de la Sociedad.

La Sociedad tal y como se describe en la nota 4.3. valora inicialmente sus inversiones inmobiliarias por su coste que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Tal y como se describe en la nota 4.4. siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante la revisión de las valoraciones realizadas por expertos independientes, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Como se detalla en la nota 6, la Sociedad encarga a expertos independientes, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos de la dirección sobre la que hemos realizado entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos más relevantes utilizados en las valoraciones.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de Única Real - Estate Socimi, S.A. sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado del ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por la Dirección se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

---

### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

21 de febrero de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00724

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
Al 31 de diciembre de 2018

ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>39.655.031</b>	<b>31.010.315</b>
Inmovilizado intangible	6	-	-
Inmovilizado material	6	10.504	3.701
Inversiones inmobiliarias	6	39.161.788	30.657.644
Inversiones financieras a largo plazo	8	482.739	348.970
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.417.688</b>	<b>2.136.343</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>171.320</b>	<b>52.525</b>
Deudores varios	7.1	155.143	41.783
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	16.177	10.742
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>675.129</b>	<b>949.600</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>1.571.239</b>	<b>1.134.218</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>42.072.719</b>	<b>33.146.658</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>26.511.640</b>	<b>21.912.375</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>26.511.640</b>	<b>21.912.375</b>
Capital	10.1	11.896.640	10.030.400
Prima de emisión	10.2	14.521.039	11.675.023
Reservas	10.3 y 10.4	129.881	95.075
Acciones en patrimonio propias	10.6	(297.546)	-
Resultados de ejercicios anteriores	10.5	(233.872)	(236.183)
Resultado del ejercicio		495.498	348.060
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.804.618</b>	<b>10.596.779</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>36.000</b>	<b>12.000</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>14.768.618</b>	<b>10.584.779</b>
Deudas con entidades de crédito	7.1 y 11	14.144.240	10.081.751
Otros pasivos financieros	7.1 y 11	624.378	503.028
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>756.461</b>	<b>637.504</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>597.508</b>	<b>503.284</b>
Deudas con entidades de crédito	7.1 y 11	597.508	356.684
Otros pasivos financieros	7.1 y 11	-	146.600
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>158.953</b>	<b>129.746</b>
Acreedores varios	11	29.666	53.391
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	18.166	2.419
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	111.121	73.936
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>4.474</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>42.072.719</b>	<b>33.146.658</b>

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

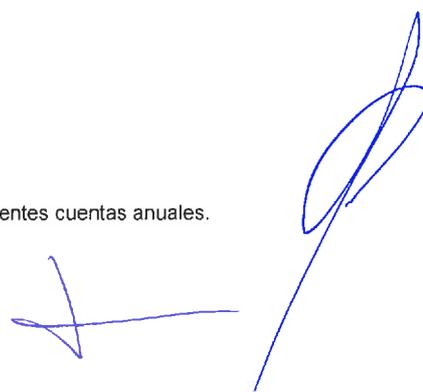
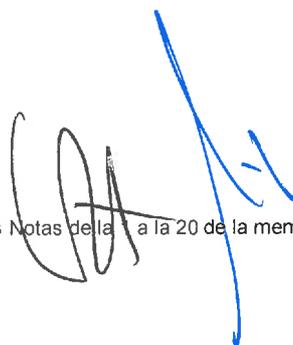
AFB

ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
(Expresada en euros)

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13.1</b>	<b>1.967.491</b>	<b>1.320.351</b>
Prestación de servicios		1.967.491	1.320.351
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>6.468</b>	<b>27.931</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corrientes		6.468	27.931
<b>Gastos de personal</b>	<b>13.3</b>	<b>(298.580)</b>	<b>(154.403)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(216.113)	(117.849)
Cargas sociales		(38.461)	(22.135)
Provisiones		(44.006)	(14.419)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>13.2</b>	<b>(656.924)</b>	<b>(490.790)</b>
Servicios Exteriores		(585.296)	(439.401)
Tributos		(71.628)	(51.389)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>6</b>	<b>(158.610)</b>	<b>(113.693)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(1.740)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>858.105</b>	<b>589.396</b>
Ingresos financieros	13.4	989	2.994
Gastos financieros	13.4	(363.672)	(244.330)
Otros resultados		76	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(362.607)</b>	<b>(241.336)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>495.498</b>	<b>348.060</b>
Impuesto sobre beneficios	12	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>495.498</b>	<b>348.060</b>

Las Notas de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



AFB

ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31  
de diciembre de 2018

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	495.498	348.060
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>495.498</b>	<b>348.060</b>

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

AFB

ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Capital escriturado (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.2)	Reserva Legal (Nota 10.3)	Reservas Voluntarias (Nota 10.4)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10.6)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 10.5)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Total Patrimonio neto
<b>SALDO INICIAL DEL AÑO 2017</b>	7.982.400	8.807.823	5.178	61.213	-	(254.869)	286.842	16.888.587
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	348.060	348.060
Operaciones con accionistas o propietarios: (Dividendo y Ampliación de capital)	2.048.000	2.867.200	-	-	-	-	(239.472)	4.675.728
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	28.684	-	-	18.686	(47.370)	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2017</b>	10.030.400	11.675.023	33.862	61.213	-	(236.183)	348.060	21.912.375
<b>SALDO INICIAL DEL AÑO 2018</b>	10.030.400	11.675.023	33.862	61.213	-	(236.183)	348.060	21.912.375
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	495.498	495.498
Operaciones con accionistas o propietarios: (Dividendo y Ampliación de capital)	1.866.240	2.846.016	-	-	-	-	(310.942)	4.401.313
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(297.546)	-	-	(297.546)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	34.806	-	-	2.311	(37.117)	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2018</b>	11.896.640	14.521.039	68.668	61.213	(297.546)	(233.872)	495.498	26.511.640

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

AFB

ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en euros)

	Notas	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	495.498	348.060
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>545.217</b>	<b>367.029</b>
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	6	158.610	113.693
- Variación de provisiones		24.000	12.000
- Ingresos financieros	13.4	(1.065)	(2.994)
- Gastos financieros	13.4	363.672	244.330
<b>Cambios en el capital circulante:</b>		<b>(170.482)</b>	<b>(115.504)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 12	(118.795)	(44.870)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	29.208	30.977
- Otros activos y pasivos corrientes		(136.476)	(162.079)
- Otros activos y pasivos no corrientes		55.581	60.468
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(362.607)</b>	<b>(241.336)</b>
- Cobros de intereses	13.4	1.065	2.994
- Pagos de intereses	13.4	(363.672)	(244.330)
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		<b>507.626</b>	<b>358.249</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(13.137.686)</b>	<b>(12.825.767)</b>
- Inmovilizado material	6	(8.939)	(2.818)
- Inversiones inmobiliarias	6	(8.660.618)	(11.913.349)
- Otros activos financieros	8	(4.468.129)	(909.600)
<b>Cobros por inversiones:</b>		<b>4.660.000</b>	-
Otros activos financieros	8	4.660.000	-
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>(8.477.686)</b>	<b>(12.825.767)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>4.303.313</b>	<b>4.784.840</b>
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	7 y 11	4.758.467	5.038.480
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	7 y 11	(455.154)	(253.640)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>4.103.768</b>	<b>4.675.728</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de accionistas	10	4.712.256	4.915.200
- Pago de Dividendos	10	(310.942)	(239.472)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(297.546)	-
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		<b>8.407.081</b>	<b>9.460.568</b>
<b>Variación neta de efectivo o equivalentes</b>		<b>437.021</b>	<b>(3.006.950)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio</b>		<b>1.134.218</b>	<b>4.141.168</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>1.571.239</b>	<b>1.134.218</b>

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

AFB

# ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

## MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Única Real Estate Socimi, S.A. (anteriormente denominada Única Real Estate, S.L.) en adelante, la Sociedad, fue constituida por tiempo indefinido el 2 de Agosto de 2001 como sociedad limitada con la denominación social Tucas de Ixea, S.L. mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con número de protocolo 2060 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con CIF número B-83058651 (Tomo 16836 general, de la sección 8 del libro de Sociedades, folio 105 hoja número M-287747 inscripción 1ª). Su domicilio social y fiscal a 31 de diciembre de 2018 se encuentra ubicado en la Calle de O'Donnell, número 12, 8ª Planta en Madrid.

Con fecha 17 de mayo de 2013 se aprobó el cambio de denominación social de Tucas de Ixea a Única Real -Estate, S.L.

El 23 de mayo de 2017 se aprobó en Junta de socios la transformación de la Sociedad en sociedad anónima. Tal acuerdo se formalizó mediante escritura otorgada ante notario el 26 de junio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la compañía

El 5 de septiembre de 2017 se aprobó en Junta de accionistas el cambio su denominación social de "UNICA REAL ESTATE, S.A." a "UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A."). Tal acuerdo se formalizó mediante escritura otorgada ante notario el 13 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la compañía.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al acogerse a este régimen especial por acuerdo de su Junta General de Accionistas con fecha 5 de septiembre de 2017 y con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

La Sociedad tiene como objeto social:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

### Régimen de Socimi

Con fecha 11 de septiembre de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.



ATB

## ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedades antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- 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 Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio según los términos descritos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Con fecha 27 de junio de 2018, la Sociedad entró a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en el sector SOCIMI, habiendo cumplido previamente con todos los requisitos necesarios, incluido el requisito de difusión exigido por la circular del Mercado Alternativo Bursátil.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### 2.1 Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Socios en fecha 20 de marzo de 2018. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en euros, salvo mención expresa.

### 2.2 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### 2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe el riesgo de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

#### Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad determina un intervalo de valores razonables mediante la generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que incluye:

- i. 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.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

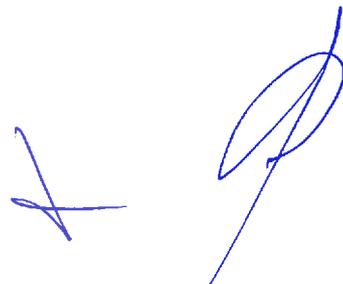
Las principales inversiones inmobiliarias de la Sociedad han sido adquiridas durante los últimos cinco ejercicios, por lo que la Sociedad estima que el valor razonable de estas inversiones se encuentra a precios de mercado dada la escasa longevidad de las mismas. En la actualidad, la Sociedad determina el valor razonable mediante las rentabilidades futuras obtenidas por cada una de las inversiones inmobiliarias mantenidas. Cabe destacar que a partir del ejercicio 2016, los valores razonables han sido verificados por un experto independiente.

Estimación de la duración de los contratos de arrendamiento

La Sociedad tiene suscritos determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas principales características son las siguientes:

- a) La duración de los contratos para el arrendador suele oscilar al comienzo entre los 7 y los 15 años, mientras que la duración obligatoria para el arrendatario al comienzo del contrato suele oscilar entre los 2 y 3 años.
- b) Rentas iniciales con actualizaciones periódicas basadas en los cambios experimentados por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios de Consumo.
- c) El arrendatario tiene obligación de otorgar una fianza legal equivalente a dos meses de alquiler. Esa fianza legal se complementa en la mayor parte de los casos con un depósito o aval adicional.
- d) Los contratos incluyen cláusulas de vencimiento anticipado por impago superior a 30 días.

Como consecuencia de que los arrendatarios en su totalidad son personas físicas o jurídicas de carácter privado, la Sociedad está obligada al depósito de las fianzas legales recibidas de los mismos con los organismos oficiales correspondientes, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, p.ej. en el caso de los inmuebles arrendados en la Comunidad de Madrid dichas fianzas deben depositarse con la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.



## 2.4 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes.

## 2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018 las correspondientes al ejercicio anterior.

## 2.6 Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance o de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

## 2.7 Cambios en criterios contables

En los ejercicios 2018 y 2017, no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables.

## 2.8 Corrección de errores

En los ejercicios 2018 y 2017, no se han efectuado ninguna corrección de errores con respecto al ejercicio comparativo.

## 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2018, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas, así como la aprobada el 20 de marzo de 2018 con respecto al ejercicio 2017, consiste en asignar el resultado del ejercicio de la siguiente forma:

	Euros	
	2018	2017
<b>BASE DE REPARTO</b>		
Beneficios del ejercicio	495.498	348.060
	<b>495.498</b>	<b>348.060</b>
<b>DISTRIBUCIÓN</b>		
Dividendos	445.948	310.942
Reserva Legal (nota 10)	49.550	34.806
Compensación de Resultados de ejercicios anteriores	-	2.312
<b>Total</b>	<b>495.498</b>	<b>348.060</b>

La distribución de resultados cumple con los requisitos y limitaciones establecidas en los estatutos de la Sociedad y en la normativa legal vigente.

### a) Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

b) Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que de manera general obliga a la distribución del 80% del beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.

#### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### 4.1 Inmovilizado Intangible

Los diferentes inmovilizados intangibles se reconocen como tales por cumplir con la definición de activo y los criterios de registro o reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Además, cumplen con el criterio de identificabilidad, puesto que son elementos separables que surgen de derechos legales o contractuales, con independencia de que tales derechos sean transferibles o separables.

Los inmovilizados intangibles, se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado intangible, sólo se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción cuando no han sido recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los inmovilizados intangibles y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente han sufrido por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Cuando ha procedido reconocer correcciones valorativas, se han ajustado las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado intangible cuando su valor contable ha superado a su importe recuperable.

##### 4.2 Inmovilizado material

Los inmovilizados materiales, se han valorado por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

En el coste de adquisición también se incluyen aquellos costes de transacción directamente imputables tales como impuestos directamente relacionados con la adquisición (siempre y cuando no sean recuperables de Hacienda), costes de registro, notarios y similares.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

En aquellos inmovilizados materiales que han necesitado un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y que han sido girados por el proveedor o corresponden a algún tipo de financiación ajena atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del activo.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula de manera sistemática por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	Años de vida útil	% Amortización Lineal
Instalaciones técnicas y otras construcciones	8	12,5%
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y equipos	4-10	10%-25%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### 4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición. Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

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

	Años de vida útil	% Amortización Lineal
Construcciones	50	2%

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y si procede, se ajustan de forma prospectiva.

#### 4.4 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

#### 4.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### Arrendamiento operativo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad tiene contratados arrendamientos operativos como arrendador en las inversiones inmobiliarias que mantiene activadas (Nota 4.12).

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### 4.6 Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses, desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones financieras a corto plazo" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)**

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**4.7 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

**4.8 Pasivos financieros**

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

**4.9 Provisiones y contingencias**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)**

ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no resultan necesarias dotaciones adicionales a las registradas por la Sociedad al cierre del ejercicio por cualquiera de las situaciones anteriormente citadas.

**4.10 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se aplica cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

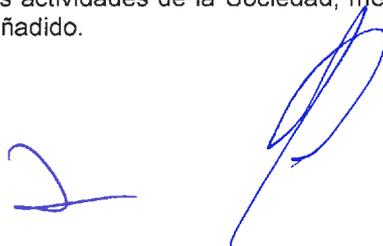
**4.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; si son diferentes a los anteriores también se clasifican como corrientes cuando su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año.

Así mismo se consideran activos corrientes cuando se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

**4.12 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. Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.



**MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)**

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los ingresos de la Sociedad se producen por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias que mantiene en su activo. Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de obligado cumplimiento del arrendamiento por el arrendatario, distribuyendo por tanto en dicho plazo, el posible impacto de carencias de renta o escalados de renta que se hayan podido acordar con el arrendatario.

**4.13 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo y vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

**5. Gestión del riesgo financiero**

**5.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

**a) Riesgo de mercado**

El sector inmobiliario está fuertemente ligado a la marcha de la economía en su conjunto, tanto por su estrecha relación con el consumo de las familias, como por el lado de la inversión. Así mismo mantiene una fuerte relación con el sector financiero, viéndose afectado por cambios en la política monetaria.

**a.1) Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés con el consiguiente impacto en los flujos de efectivo.

A 31 de diciembre de 2018 la financiación de la Sociedad se estructuraba mediante veintisiete préstamos con diferentes entidades bancarias (nota 7.1) por un importe nominal total pendiente de 14.741.782 euros (10.438.435 euros a 31 de diciembre de 2017). Dichas deudas han generado unos intereses en el ejercicio 2018, por importe de 295.984 euros (175.763 en el ejercicio 2017). Del endeudamiento total el 34,7% son préstamos a tipo variable, es decir 5.121.569 euros de principal pendiente a 31 de diciembre de 2018 (4.596.662 euros de principal a 31 de diciembre de 2017). El resto del endeudamiento de la Sociedad, 9.620.213 euros de principal pendiente a 31 de diciembre de

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)**

2018 (5.841.773 euros a 31 de diciembre de 2017) son préstamos a tipo fijo y por tanto que no están expuestos al riesgo de tipo de interés.

La Sociedad gestiona este riesgo de tipo de interés precisamente manteniendo un alto porcentaje de su deuda en tipo fijo.

**a.2) Riesgo de tipo de cambio**

La Sociedad opera en el ámbito nacional y puesto que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio podría surgir de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad de momento no realiza.

Adicionalmente durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, todos los préstamos de la Sociedad estaban denominados en Euros.

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales, depósitos adicionales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

En cualquier caso, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)

**c) Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	158.953	-	-	-	<b>158.953</b>
Deudas con entidades de crédito	597.508	607.466	1.884.715	11.652.059	<b>14.741.748</b>
Otras cuentas a pagar	-	7.000	63.066	554.312	<b>624.378</b>
<b>Total</b>	<b>756.461</b>	<b>614.466</b>	<b>1.947.781</b>	<b>12.206.371</b>	<b>15.525.079</b>

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	134.220	-	-	-	<b>134.220</b>
Deudas con entidades de crédito	356.684	391.565	1.228.010	8.462.176	<b>10.438.435</b>
Otras cuentas a pagar	146.600	-	-	503.028	<b>649.628</b>
<b>Total</b>	<b>637.504</b>	<b>391.565</b>	<b>1.228.010</b>	<b>8.965.204</b>	<b>11.222.283</b>

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad contaba con 1.571.239 euros en efectivo o equivalentes (1.134.218 en 2017), como son los saldos en cuentas bancarias. Adicionalmente disponía de 675.129 euros en depósitos bancarios disponibles a corto plazo (949.600 en 2017).

La Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito por un nominal de 300.000 euros a los efectos de disponer de liquidez adicional. Esta póliza de crédito es renovable anualmente y a 31 de diciembre de 2018 y 2017 estaba totalmente disponible, no habiéndose dispuesto ninguna cantidad.

## 5.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar el capital de los accionistas es invertirlo en activos inmobiliarios de tal forma que se salvaguarde el valor de dicho capital y además se proporcione un rendimiento a los accionistas a través de la explotación de dichos activos inmobiliarios.

Adicionalmente la Sociedad intenta mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento de la estructura de capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre las inversiones inmobiliarias. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Inversiones inmobiliarias	39.161.788	30.657.644
Posición de deuda neta	12.495.414	8.394.617
Patrimonio Neto	26.511.640	21.912.375
% Posición neta de deuda / Inversiones inmobiliarias	31,91%	27,38%
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	47,13%	38,31%

*A efectos de la posición de deuda neta se incluye en 2018 un importe de 675.129 euros de imposiciones con vencimiento entre mayo y octubre de 2019 (909.600 euros con vencimiento en julio de 2018 a 31 de diciembre de 2017). Asimismo, se excluyen depósitos bancarios pignoralos como garantía de los préstamos hipotecarios por importe de 206.600 euros (124.000 euros a 31 de diciembre de 2017).*

Los ratios anteriormente calculados se encuentran dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

### 5.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo a las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

En general, se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima al valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.



6. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

Inmovilizado intangible y material

El detalle y movimiento de estos epígrafes del balance es el siguiente:

	Euros		
	Inmovilizado Intangible	Inmovilizado material	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	-	<b>1.745</b>	<b>1.745</b>
Coste	380	2.305	2.685
Amortización acumulada	(380)	(560)	(940)
<b>Valor neto contable 2016</b>	-	<b>1.745</b>	<b>1.745</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	-	<b>1.745</b>	<b>1.745</b>
Adiciones	-	2.818	2.818
Retiros netos	-	-	-
Cargos por amortización	-	(862)	(862)
Baja amortización	-	-	-
Traspasos	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	-	<b>3.701</b>	<b>3.701</b>
Coste	380	5.123	5.503
Amortización acumulada	(380)	(1.422)	(1.802)
<b>Valor neto contable 2017</b>	-	<b>3.701</b>	<b>3.701</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	-	<b>3.701</b>	<b>3.701</b>
Adiciones	-	8.939	8.939
Retiros	-	-	-
Cargos por amortización	-	(2.136)	(2.136)
Baja amortización	-	-	-
Traspasos	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	-	<b>10.504</b>	<b>10.504</b>
Coste	380	14.062	14.062
Amortización acumulada	(380)	(3.558)	(3.558)
<b>Valor neto contable 2018</b>	-	<b>10.504</b>	<b>10.504</b>

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no mantiene compromisos de compra de inmovilizado material.

La Sociedad no posee inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de estos epígrafes del balance es el siguiente:

	Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>14.569.634</b>	<b>4.287.492</b>	<b>18.857.126</b>
Coste	14.569.634	4.386.148	18.955.782
Amortización acumulada	-	(98.656)	(98.656)
<b>Valor neto contable 2016</b>	<b>14.569.634</b>	<b>4.287.492</b>	<b>18.857.126</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	<b>14.569.634</b>	<b>4.287.492</b>	<b>18.857.126</b>
Adiciones	9.222.377	2.690.972	11.913.349
Cargos por amortización	-	(112.831)	(112.831)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>23.792.011</b>	<b>6.865.633</b>	<b>30.657.644</b>
Coste	23.792.011	7.077.120	30.869.131
Amortización acumulada	-	(211.487)	(211.487)
<b>Valor neto contable 2017</b>	<b>23.792.011</b>	<b>6.865.633</b>	<b>30.657.644</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	<b>23.792.011</b>	<b>6.865.633</b>	<b>30.657.644</b>
Adiciones	7.171.577	1.489.041	8.660.618
Cargos por amortización	-	(156.474)	(156.474)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>30.963.588</b>	<b>8.198.200</b>	<b>39.161.788</b>
Coste	30.963.588	8.566.161	39.529.749
Amortización acumulada	-	(367.961)	(367.961)
<b>Valor neto contable 2018</b>	<b>30.963.588</b>	<b>8.198.200</b>	<b>39.161.788</b>

Las inversiones inmobiliarias recogen 36 locales adquiridos en la Comunidad de Madrid, habiendo sido comprados 9 en 2018. En 2017, la Sociedad era propietaria de 27 de locales en la Comunidad de Madrid, 11 de los cuales fueron comprados en dicho año. A través de estos locales la Sociedad obtiene ingresos mediante arrendamientos, no estando ocupados por la Sociedad. El valor total de las altas del ejercicio de inversiones inmobiliarias asciende a 8.660.618 euros, siendo 11.930.670 euros en el ejercicio de 2017.

Tanto a 31 de diciembre de 2018 como a 31 de diciembre de 2017 todos los locales se encuentran situados en la Comunidad de Madrid. De los 36 locales que la Sociedad posee a 31 de diciembre de 2018, 30 están en Madrid ciudad y 6 en otros municipios de la Comunidad Autónoma. Estos locales comerciales están a pie de calle en zonas céntricas y cuentan con inquilinos solventes.

El ámbito geográfico de inversión está limitado a activos ubicados en arterias comerciales en Madrid Capital y principales arterias comerciales en los principales municipios de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa, la vida útil y el valor recuperable, entendiéndose este, como el mayor entre el valor razonable y el valor en uso; considerando por tanto los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

El detalle de cartera de inmuebles de la Sociedad es el siguiente:

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1 Guzmán el Bueno, 28	Meléndez Valdés 38 Local 1 y Local 2	29 de septiembre de 2014
2 Orense, 22	Orense 22 Bajo 3, Madrid	17 de diciembre de 2014
3 Núñez de Balboa, 64	Núñez de Balboa 64 Bajo Izquierda, Madrid	25 de marzo de 2015
4 Concha Espina, 69	Concha Espina 69 Local 1, Madrid	27 de abril de 2015
5 Olímpica, S/N	Av. Olímpica esq. Av. de la Ermita, Alcobendas, Madrid	27 de abril de 2015
6 Monte Igueldo, 16	Monte Igueldo 16, Madrid	25 de mayo de 2015
7 Cuchilleros, 7	Toledo 10, Madrid	10 de julio de 2015
8 Hortaleza, 78	Hortaleza 78 Local 1A, Madrid	24 de septiembre de 2015
9 Reina Mercedes, 13	Reina Mercedes 13 Local 3, Madrid	22 de octubre de 2015
10 Fernández de los Ríos, 63	Fernández de los Ríos 63 Local Derecha, Madrid	25 de noviembre de 2015
11 Dos de Mayo, 26-L-1	Dos de Mayo 26, Esc 3 bajo puerta 16 Móstoles, Madrid	1 de marzo de 2016
12 Gaztambide, 36	Fernández de los Ríos 79, Madrid	4 de marzo de 2016
13 Albufera, 25	Avenida de la Albufera 25 bajo, Madrid	29 de abril de 2016
14 Bravo Murillo, 129	Bravo Murillo 129 planta baja puerta 3 y planta primera local 1, Madrid	13 de julio de 2016 y 2 de marzo de 2017 (1ª planta)
15 Sánchez Barcaiztegui, 12	Granada 53 Planta baja puerta 1, 2 y 3, Madrid	28 de octubre de 2016
16 Mayor, 41	Soria 5 planta baja local A, Alcorcón, Madrid	11 de noviembre de 2016
17 León, 25	León 25, Madrid	10 de enero de 2017
18 Avenida Felipe II, 16	Avenida Felipe II 16 escalera 1 sótano local 1, piso bajo 10 y piso bajo (entreplanta) 17 bis, Madrid	27 de enero de 2017
19 Alcalde Luis Marichalar, 3	Corregidor Diego de Valderrabano 25 C, Planta baja Puerta 5 y 25 D planta baja puerta 6, Madrid	9 de marzo de 2017
20 Puerto de Balbarán, 45	Calle Puerto de Balbarán 45, Planta baja, Puerta A; Madrid	24 de marzo de 2017
21 Pintor Rosales, 20	Paseo Pintor Rosales 20, Planta Baja o Segunda. Madrid	30 de junio de 2017
22 Bravo Murillo, 170	Calle Juan de Olias 1 Planta Baja Pta 4	18 de julio de 2017
23 Marcelo Usera, 85	Calle Marcelo Usera 85, Planta Baja y Planta Sótano Primero. Madrid	22 de septiembre de 2017
24 Alcalá, 223	Calle Alcalá 223 y Ruiz Perello 14. Madrid	24 de octubre de 2017
25 Monte Igueldo, 12	Calle Maria Bosch 24 y Calle Monte Igueldo 12	16 de noviembre de 2017
26 Concepción Jerónima, 29	Calle Concepción Jerónima 29, Planta Baja. Madrid	30 de noviembre de 2017
27 Dos de mayo, 26 - L2	Dos de Mayo 26, Esc 3 bajo puertas 14 y 15 Móstoles, Madrid	19 de diciembre de 2017

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
28 Federico Mompou, 6	Maria Tubau 19, escalera I, Bajo, Puerta 10, Madrid	15 de marzo de 2018
29 Corregidor Diego Valderrábano, 25	Corregidor Diego Valderrábano 25, local 3 Planta Baja, portal B, Madrid	5 de abril de 2018
30 Goya, 143	Goya 143, local 2, Madrid	9 de julio de 2018
31 Dos de Mayo, 23-A	Av. Dos de Mayo 23, Planta Baja, Puerta 1-5 A, Móstoles, Madrid	26 de julio de 2018
32 Dos de Mayo, 23-B	Av. Dos de Mayo 23, Planta Baja, Puerta 1-5 B, Móstoles, Madrid	26 de julio de 2018
33 Goya, 30	Goya 30, Puerta derecha, Madrid	26 de julio de 2018
34 Alcalá, 310	Alcalá 310, Planta 1º y Baja Puerta A. Madrid	26 de julio de 2018
35 Augusto Figueroa, 31	Augusto Figueroa 31, Planta Baja Puerta 2º, Madrid	26 de julio de 2018
36 Alcalá, 183	Alcalá, 183 Planta Baja, Puerta 03ª, Madrid	27 de julio de 2018

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por Savills Aguirre Newman en su condición de expertos valoradores independientes. La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis de "valor de mercado" así como método de descuento de flujos esperados de caja para los próximos 10 años (que han sido calculados considerando los incrementos de IPC, duración de los contratos, exit yield entre el 4,25% y el 6,0%, etc.) y de acuerdo a los criterios de valoración RICS. El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna, menos los costes de la transacción.

Tras los resultados obtenidos a través de la valoración del experto independiente, no se han detectado indicios de deterioro en ninguno de los inmuebles que componen el porfolio.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro cuya cobertura se estima suficiente en relación al valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no mantiene compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad no se ha acogido a la actualización de balances establecidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de medidas tributarias dirigidas a la consolidación de fianzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Los préstamos con entidades de crédito están garantizados por terrenos y construcciones valoradas 37.896 miles de euros (27.233 miles de euros en 2017) (Nota 7).

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente :

Activos Financieros			2018
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo (Nota 8)	Total
<b>Créditos, derivados y otros</b>			
Préstamos y partidas a cobrar	155.143	-	153.143
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8)	675.129	482.739	1.157.868
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9)	1.571.239	-	1.571.239
<b>Total</b>	<b>2.401.511</b>	<b>482.739</b>	<b>2.884.250</b>

Activos Financieros			2017
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo (Nota 8)	Total
<b>Créditos, derivados y otros</b>			
Préstamos y partidas a cobrar	41.783	-	41.783
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8)	949.600	348.970	1.298.570
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9)	1.134.218	-	1.134.218
<b>Total</b>	<b>2.125.601</b>	<b>348.970</b>	<b>2.474.571</b>

Dentro del epígrafe de "instrumentos financieros a largo plazo", se registran las fianzas con la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (Nota 8). No se han registrado deterioros de valor en los activos financieros.

Pasivos Financieros			2018
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
<b>Derivados y otros</b>			
Débitos y partidas a pagar	47.832	-	47.832
Otros pasivos financieros	-	624.378	624.378
<b>Deudas con entidades de crédito</b>			
Débitos y partidas a pagar	597.508	14.144.240	14.741.748
<b>Total</b>	<b>645.340</b>	<b>14.768.618</b>	<b>15.413.958</b>

Pasivos Financieros			2017
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
<b>Derivados y otros</b>			
Débitos y partidas a pagar	202.410	-	202.410
Otros pasivos financieros	-	503.028	503.028
<b>Deudas con entidades de crédito</b>			
Débitos y partidas a pagar	356.684	10.081.751	10.438.435
<b>Total</b>	<b>559.094</b>	<b>10.584.779</b>	<b>11.143.873</b>

El epígrafe "Otros pasivos financieros" se corresponde al registro de tanto las fianzas recibidas, como los depósitos recibidos que se utilizan como garantías de pago.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

El epígrafe “Deudas con entidades de créditos” se registran los préstamos hipotecarios que la Sociedad tiene firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter) , los cuales se han concedido desde el ejercicio 2015 hasta la fecha actual y con vencimiento a partir del ejercicio 2030.

Dichos préstamos están garantizados con los locales adquiridos e indicados en Nota 6. De los 36 locales en cartera de la Sociedad, 35 de ellos tienen carga hipotecaria a cierre de 2018 (24 en 2017). El montante total vivo de la deuda hipotecaria de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, afecta a los locales, asciende a 14.741.782 euros (10.438.389 euros en 2017). Esto supone un LTV bruto del 32,9% (29,4% en 2017) a valoración de mercado por método RICS de Savills.

La Sociedad no incumple ninguna cláusula firmada dentro de los contratos de financiación que pudiese provocar el vencimiento anticipado de los mismos.

Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, oscilan entre 1,5% y 3,5% (1,5% y 3,5% en 2017), habiéndose devengado en el año un importe por gasto por intereses de 295.984 euros en 2018 (175.763 euros en 2017). Ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 quedan intereses devengados pendientes de pago.

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.

Todos los contratos de financiación son contratados en euros.

## 7.2 Análisis por vencimientos

Los instrumentos financieros de pasivo y activo clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	2018				
Activos financieros	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Años posteriores	Total
Préstamos y partidas a cobrar	155.143	-	-	-	155.143
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	675.129	6.300	7.198	469.241	1.157.868
Efectivo y otros activos líquidos equivalente (Nota 9)	1.571.239	-	-	-	1.571.239
<b>Total</b>	<b>2.401.511</b>	<b>6.300</b>	<b>7.198</b>	<b>469.241</b>	<b>2.884.250</b>

	2018				
Pasivos financieros	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Años posteriores	Total
Acreedores y otras cuentas a pagar	47.832	-	-	-	47.832
Deudas con entidades de crédito	597.508	607.466	617.690	12.919.084	14.741.748
Fianzas recibidas (Nota 11)	-	7.000	7.998	319.383	334.381
Depósitos recibidos	-	-	11.997	278.000	289.997
<b>Total</b>	<b>645.340</b>	<b>614.466</b>	<b>637.685</b>	<b>13.516.467</b>	<b>15.413.958</b>

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

8. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y A CORTO PLAZO

El movimiento de los saldos en inversiones financieras a largo y a corto plazo en el ejercicio 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Euros				
	2018				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo Final
Fianzas depositadas (IVIMA)	224.970	68.454	(17.285)	-	276.139
Imposiciones a plazo fijo	1.073.600	4.468.129	(4.660.000)	-	881.729
<b>Total</b>	<b>1.298.570</b>	<b>4.536.583</b>	<b>(4.677.285)</b>	<b>-</b>	<b>1.157.868</b>

	Euros				
	2017				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo Final
Fianzas depositadas (IVIMA)	144.767	80.203	-	-	224.970
Imposiciones a plazo fijo	164.000	909.600	-	-	1.073.600
<b>Total</b>	<b>308.767</b>	<b>989.803</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.298.570</b>

Los valores razonables de las inversiones financieras no difieren significativamente de sus valores corrientes ya que el efecto del descuento de los flujos de efectivos no es material.

Cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994 de noviembre de arrendamientos urbanos la Sociedad ha realizado el depósito requerido de las fianzas recibidas de los inquilinos en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (antiguo IVIMA). La Sociedad cumple los requisitos exigidos para operar bajo el régimen concertado con la Agencia de Vivienda Social de Madrid. Este régimen concertado permite hacer una única regularización anual del depósito de las fianzas con la Agencia. A principios de año se presenta una liquidación donde se detallan las altas y bajas de fianzas que ha tenido la Sociedad durante el año, depositando en la Agencia el 90% de la base total de las fianzas. Tal y como establece dicho artículo, no es necesario actualizar sus valores hasta los 3 años.

Este importe tendrá que ser devuelto a la arrendataria a la finalización del contrato sin incremento o interés alguno y ello debido a que dicha circunstancia se tuvo en cuenta al conformar el contrato de arrendamiento entre la arrendadora y la arrendataria.

A 31 de diciembre de 2017, el epígrafe "Imposiciones a plazo fijo" recogía por un lado una pignoración de 80.000 euros como contragarantía que la Sociedad tuvo que realizar por un aval contratado con Bankinter el 19 de octubre de 2016 que a su vez garantiza los pagos aplazados tras la compra del inmueble sito en la calle Granada, 53. Tanto el aval como la pignoración de los 80.000 euros en contragarantía vencieron en noviembre de 2018. Por otro lado, una pignoración de una cuenta con garantía de un préstamo con la Caixa por importe de 84.000 euros. El vencimiento de dicho préstamo y por tanto de la garantía (pignoración) con La Caixa es 2.032. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 se produjeron altas por imposiciones a plazo fijo, principalmente con Bankinter a un tipo de interés del 0,07% las cuales vencieron en julio del 2018, provenientes de los fondos de la ampliación de capital realizada durante el 2017.

A 31 de diciembre de 2018, el epígrafe "Imposiciones a plazo fijo", recoge por un lado imposiciones a plazo fijo, principalmente con Bankinter a un tipo de interés del 0,04%, 0,05% y 0,02% y con vencimiento en mayo, julio y octubre de 2019 respectivamente, y por otro, cuatro pignoraciones de cuentas con garantía de cuatro préstamos con la Caixa, adicionales al comentado en el párrafo anterior, por importe de 122.600 euros (54.600 euros a 31 de diciembre de 2017). El vencimiento de dichas garantías (pignoraciones) coinciden con los vencimientos de los préstamos a los que garantizan. En resumen, a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene saldos pignorados por un total de 206.600 euros (218.600 euros a 31 de diciembre de 2017).

## 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el efectivo y otros activos líquidos equivalentes corresponden a:

	Euros	
	2018	2017
Efectivo en caja	46	46
Efectivo en bancos e instituciones de crédito	1.571.193	1.134.172
<b>Saldo final al 31 de diciembre</b>	<b>1.571.239</b>	<b>1.134.218</b>

El efectivo que posee la Sociedad al 31 de diciembre 2018 y 2017 corresponde en fundamentalmente al saldo de las cuentas corrientes que mantiene en Caixabank, Laboral Kutxa, Banco Sabadell y Bankinter.

A 31 de diciembre de 2018 existen activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida por importe de 305.520 euros ya que se corresponde con la cuenta que gestiona el proveedor de liquidez de la Sociedad (en 2017 no existía caja restringida).

## 10. FONDOS PROPIOS

### 10.1 Capital Social

La Sociedad se constituye el 2 de agosto de 2001 con un capital inicial de 3.010 euros, dividido en 301 participaciones indivisibles y acumulables de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno al treientos uno, ambos inclusive, asumidas y desembolsadas por la Sociedad Chester Rout S.A. que asume 300 participaciones figurando así como socio mayoritario de la compañía en ese momento.

El capital social tras las ampliaciones realizadas hasta el 1 de enero de 2017 ascendió a 7.982.400 euros, 798.240 participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles de diez euros (10 euros) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 a la 798.240 ambas inclusive y una prima de emisión que ascendía a 8.807.823 euros.

Con fecha, 23 de mayo de 2017 se acuerda por unanimidad un aumento de capital social por importe de hasta dos millones doscientos noventa y un mil seiscientos sesenta (2.291.660 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 229.166 nuevas acciones ordinarias, con un plazo de suscripción hasta el 31 de julio de 2017, incluido. La Junta General así mismo autorizó la suscripción incompleta de la ampliación de capital. Finalmente, y transcurrido el plazo de suscripción se, incrementó el capital social por valor de 2.048.000 euros hasta la cantidad de 10.030.400 euros mediante la creación de 204.800 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas números de 798.241 al 1.003.040, ambas inclusive, con una prima de emisión total de 2.867.200 euros que corresponde a 14 euros por acción.

Previa renuncia a su derecho de suscripción preferente por parte del resto de los accionistas las nuevas acciones son suscritas y desembolsadas en su totalidad por 15 accionistas anteriores (123.553 acciones) y 9 nuevos accionistas (81.247 acciones).

El capital social a 31 de diciembre de 2017 tras la ampliación asciende a 10.030.400 euros, 1.003.040 acciones, iguales, acumulables e indivisibles de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 a la 1.003.040 ambas inclusive y totalmente desembolsadas, no existiendo restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Con fecha 20 de marzo de 2018, se acuerda por unanimidad un aumento del capital social por importe de 1.866.040 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 188.604 acciones ordinarias. La Junta General, así mismo, autorizó la suscripción incompleta de la ampliación de capital. Finalmente, y transcurrido el plazo de suscripción, se incrementó el capital social por un valor de 1.866.240 euros

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)**

hasta la cantidad de 11.896.640 euros, mediante la emisión de 186.624 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas números de 1.003.041 al 1.189.664, ambas inclusive, con una prima de emisión total de 2.846.016 euros que corresponde a 15,25 euros por acción.

Previa renuncia a su derecho de suscripción preferente por parte del resto de accionistas, las nuevas acciones son suscritas y desembolsadas en su totalidad por 19 accionistas anteriores (112.450 acciones) y 9 nuevos accionistas (74.174 acciones).

El consejo de administración celebrado el 20 de marzo de 2018, acordó la compra de autocartera que permitiera a la Sociedad cumplir con los requisitos exigidos por el Mercado Alternativo Bursátil en relación a la figura de proveedor de liquidez (ver Nota 10.6).

La Sociedad empezó a cotizar en el mercado alternativo bursátil en fecha 27 de junio de 2018.

El capital social a 31 de diciembre de 2018 tras la ampliación asciende a 11.896.640 euros, representado por 1.189.664 acciones, iguales, acumulables e indivisibles de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 a la 1.189.664 ambas inclusive y totalmente desembolsadas, no existiendo restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen sociedades que participen en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%.

Tal y como se dispone en el artículo 5 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 sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2018 el capital social asciende a 11.896.640 euros cumpliendo con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar dicho régimen fiscal especial.

El 8 de noviembre de 2018 la Sociedad tuvo conocimiento del interés de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. de lanzar una oferta por el 100% de las acciones de la Sociedad, dicha oferta está sujeta a la obtención de un informe positivo de revisión legal, técnica y financiera. A fecha de formulación Vitruvio mantiene su interés y está trabajando junto con sus asesores para confirmarlo en una oferta formal, si bien no hay certeza total de que finalmente acabe siendo así.

### **10.2 Prima de emisión**

La prima de emisión asciende a 31 de diciembre de 2018 a 14.521.039 euros (11.675.023 euros a 31 de diciembre de 2017), habiéndose generado desde el ejercicio 2015.

### **10.3 Reserva Legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La Reserva Legal se ha dotado de conformidad con dicha normativa.

La reserva legal asciende a 68.668 euros a 31 de diciembre de 2018 (33.862 euros a 31 de diciembre de 2017). Las reservas legales durante el ejercicio 2018 han sido resultado de la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.



**MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)**

Como consecuencia de las ampliaciones de capital que tuvieron lugar desde el ejercicio 2015, la reserva legal no está plenamente dotada, por lo que deberá destinarse un 10 por 100 del beneficio del ejercicio 2018 y ejercicios futuros hasta que alcance su mínimo legal.

**10.4 Otras reservas**

El importe de las otras reservas es de 61.213 euros se corresponden con las reservas voluntarias (61.213 euros a 31 de diciembre de 2017).

**10.5 Resultados de ejercicios anteriores**

Los resultados de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 y anteriores disminuidos, en su caso, por la dotación de reservas destinadas a compensar dicha partida. Las reservas dotadas en el ejercicio 2018 han sido resultado de la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

**10.6 Acciones en patrimonio propias**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 20 de marzo de 2018 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el máximo legal establecido. El precio mínimo de adquisición por acción será el precio de cotización en el momento de la adquisición menos 10 puntos porcentuales y el precio máximo de adquisición, el precio de cotización en el momento de la adquisición más 10 puntos porcentuales. La autorización se concedió para un período de 5 años a contar desde el momento de la toma del acuerdo. El destino final previsto para estas acciones es cumplir con los requerimientos del proveedor de liquidez debido a la cotización de la Sociedad en el MAB.

El 20 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió 12.000 acciones propias mediante escritura pública con 3 accionistas de la Sociedad por importe de 303.000 euros, equivalente a 25,25 euros por acción. Estas acciones pasaron a conformar la autocartera. La Sociedad tiene derecho a volver a poner en circulación estas acciones en una fecha posterior. Todas las acciones emitidas han sido desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene 11.784 acciones propias por importe de 297.546 euros. Durante el periodo la Sociedad ha vendido 216 acciones propias a través del proveedor de liquidez para atender la negociabilidad de las acciones de única en el MAB. Estas ventas han tenido un impacto en patrimonio neto de 5.454 euros.

**10.7 Ganancias por acción**

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de los instrumentos potencialmente dilusivos. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no dispone de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	Euros
	<b>2018</b>
Beneficio neto	495.498
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	1.146.523
Número medio de acciones propias en cartera	11.892
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,44
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,44

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Euros	
	2018	2017
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 7)	14.144.240	10.081.751
- Garantías financieras recibidas (Nota 7)	624.378	503.028
<b>Total deudas a largo plazo</b>	<b>14.768.618</b>	<b>10.584.779</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 7)	597.508	356.684
- Otros pasivos financieros (Nota 7)	-	146.600
- Acreedores varios (Nota 7)	29.666	53.391
- Remuneraciones pendientes de pago (Nota 7)	18.166	2.419
<b>Total deudas a corto plazo</b>	<b>645.340</b>	<b>559.094</b>

El valor contable de las deudas a corto y largo plazo no difiere de su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

A 31 de diciembre de 2018, el importe total de los préstamos con entidades de crédito asciende a 14.741.748 euros (10.438.435 euros a 31 de diciembre de 2017). La Sociedad no mantiene intereses a pagar vencidos y no pagados sobre los préstamos al cierre de ambos ejercicios.

Los préstamos bancarios están garantizados con terrenos y edificios (Nota 6).

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.

**Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2018 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido. Asimismo, la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	100%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%	0%
	Euros	Euros
Total pagos realizados	9.293.050	13.148.955
Total pagos pendientes	29.666	53.391

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 con Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
<b>Activos y Pasivos</b>		
H.P. deudora por retenciones	16.178	10.742
H.P. acreedora por IVA	(89.398)	(52.822)
H.P. acreedora por Seguridad Social	(3.506)	(3.736)
H.P. acreedora por IRPF	(18.217)	(16.048)
Otros impuestos (IBI)	-	(1.330)
<b>Total activos y pasivos</b>	<b>(94.943)</b>	<b>(63.194)</b>

A continuación, se incluye la conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2018 es la siguiente:

	2018		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	495.498
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	435	-	435
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>435</b>	<b>-</b>	<b>495.933</b>

## ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2017 es la siguiente:

	2017		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	348.060
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	4.946	-	4.946
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>4.946</b>	<b>-</b>	<b>353.006</b>

Las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2017).

La Sociedad tiene pendiente de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Tipo de impuesto	Períodos abiertos a inspección
Impuesto sobre Sociedades	2014 – 2017
Impuesto sobre el Valor Añadido	2015 – 2018
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	2015 – 2018
Seguridad Social	2015 – 2018

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

#### 12.1 Régimen SOCIMI.

Con fecha 11 de septiembre de 2017, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2017 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Junta de accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que 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.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

# ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

## MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5 % en el capital social y tributen al menos, al tipo de gravamen del 10 %.

### 13. INGRESOS Y GASTOS

#### 13.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de los ingresos del período provienen del rendimiento de los activos descritos en la Nota 6 de las presentes cuentas anuales y se deben exclusivamente al arrendamiento de los inmuebles.

	Euros			
	2018	%	2017	%
Alquiler de locales	1.967.491	100	1.320.351	100
	<u>1.967.491</u>		<u>1.320.351</u>	

#### 13.2 Otros gastos de explotación

Concepto	Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	(80.271)	(65.830)
Reparación y conservación	(8.826)	(6.318)
Servicios de profesionales independientes	(313.699)	(122.092)
Primas de seguros	(15.676)	(14.936)
Servicios bancarios y similares	(5.850)	(6.107)
Publicidad y relaciones públicas	(2.330)	(745)
Suministros	(6.208)	(7.713)
Otros servicios	(152.001)	(215.660)
Otros tributos	(71.628)	(46.443)
Ajustes negativos en la imposición indirecta	(435)	(4.946)
<b>Total</b>	<b>(656.924)</b>	<b>(490.790)</b>

#### 13.3 Gastos de Personal

El detalle de gastos de personal es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
<b>Gastos de personal</b>		
Sueldos y salarios	(216.113)	(117.849)
Seguridad Social	(38.461)	(22.135)
Provisiones	(44.006)	(14.419)
	<u>(298.580)</u>	<u>(154.403)</u>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	2018	2017
Alta Dirección (Consejeros)	2	2
Administración	4	3
<b>Total empleo medio</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categoría profesional	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2	-	2
Administración	1	2	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

Categoría profesional	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2	-	2
Administración	2	2	4
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

Ni durante el ejercicio 2018 ni durante el ejercicio 2017 se ha empleado personal con discapacidad mayor o igual al 33%.

**13.4 Resultado financiero**

	Euros	
	2018	2017
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros – Intereses	(295.984)	(175.763)
Por deudas con terceros – otros gastos financieros	(67.688)	(68.567)
<b>Ingresos financieros</b>		
Por depósitos con terceros	989	2.994
Otros resultados	76	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>(362.607)</b>	<b>(241.336)</b>

Los gastos financieros corresponden a los intereses devengados a cierre del ejercicio por los préstamos mantenidos con entidades de crédito (Nota 11) así como los gastos financieros derivados de la constitución de los mismos.

**14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

**14.1 Saldos a cierre con partes vinculadas**

Evoltium, S.L. y DA Singular Lawyers, SLP se consideran empresas vinculadas con Única Real Estate SOCIMI S.A. ya que comparten parte de los accionistas.

Saldos a cierre derivados de servicios recibidos por la Sociedad con partes vinculadas:

	Euros	
	2018	2017
<b>Saldos a pagar</b>		
Evoltium, S.L	-	-
DA Singular Lawyers, SLP	14.342	4.114
<b>Total saldos a pagar</b>	<b>14.342</b>	<b>4.114</b>

**14.2 Transacciones con partes vinculadas**

	Euros	
	2018	2017
<b>Servicios recibidos</b>		
Evoltium, S.L	-	18.000
DA Singular Lawyers, SLP	88.949	69.720
<b>Total servicios recibidos</b>	<b>88.949</b>	<b>87.720</b>

Las transacciones registradas con DA Singular Lawyers, SLP corresponden a la totalidad de los honorarios percibidos por servicios legales prestados y además el subarriendo de parte de la oficina sita en la calle O'Donnell 12 – 8ª planta.

Evoltium, S.L. y la Sociedad firmaron en abril de 2015 un contrato de gestión por el cual se acuerda la designación de Evoltium, S.L como administradora y gestora de los activos de Única Real Estate, S.L así como la prestación de otros servicios de dirección y administración general. Dicho contrato de gestión se canceló con efectos desde el 1 de julio de 2017, pasando los gestores a tener cada uno de ellos una relación mercantil directa con la Sociedad bajo el Régimen General Asimilado. La remuneración total percibida por Evoltium, S.L durante 2017 fue de 18.000 euros.

**15. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

Los Administradores consideran que no existen compromisos ni contingencias adicionales a las ya expresadas en el contenido de las presentes cuentas anuales.

**Compromisos por arrendamiento operativo**

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, escalamientos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Menos de 1 año	1.428.296	1.027.856
Entre 1 y 5 años	1.567.956	1.823.671
Más de 5 años	706.013	887.407

## 16. RETRIBUCIÓN A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

### 16.1 Retribución a los miembros del Órgano de Administración

Los Administradores de Única Real Estate Socimi, S.A. en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2018, han percibido retribución en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios por importe de 166.200 euros (54.000 euros a 31 de diciembre de 2017). Los Administradores no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de Responsabilidad Civil para dar cobertura a consejeros y directivos por la que ha pagado una prima de 2.846 euros en 2018 (1.061,50 euros en 2017).

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los administradores.

### 16.2. Participaciones, cargos, y actividades de los miembros del Consejo de Administración análogas

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## 18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 18.240 euros (12.000 euros por los servicios de auditoría en el ejercicio 2017). Los honorarios devengados durante el ejercicio 2018 por otras sociedades de la red PwC fueron de 80.773,50 euros (0 en 2017).

## 19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la nota 10, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.
- Las 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 se detallan en la nota 10.
- Durante el ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en euros)

de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución del resultado que se expone en la nota 3 de la presente memoria.

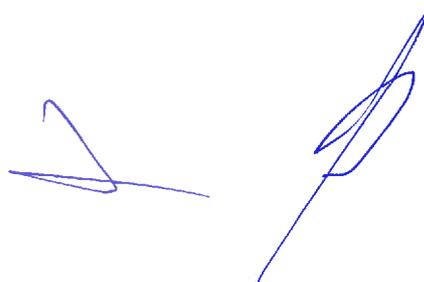
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Los inmuebles en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición son las que se presentan en la nota 6 de la presente memoria.

En este sentido, y para cumplir con los requerimientos de información:

Descripción	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Detallados en Nota 10 – corresponden a las reservas dotadas anterior al ejercicio 2018.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Al haberse acogido al régimen Socimi durante el ejercicio 2017, las reservas dotadas durante el ejercicio 2018, son resultado de la aplicación del régimen fiscal especial (ver Nota 10)
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Tal y como se indica en Nota 3, la Sociedad ha distribuido dividendos durante el ejercicio 2018 como consecuencia de los resultados obtenidos durante el ejercicio 2017 (régimen general). Como consecuencia de los resultados del ejercicio 2018, se propondrá a la aprobación de la Junta la distribución de dividendos, sujetos al gravamen indicado en la nota 12.1.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	En fecha 20 de marzo de 2018 se aprueba la distribución del resultado del ejercicio 2017. La distribución del 2018 será aprobada posterior a la formulación de las presentes cuentas anuales.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Detallado en Nota 6, correspondiente a las inversiones inmobiliarias.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Detallado en Nota 6, correspondiente a la totalidad de las inversiones inmobiliarias.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

**20. HECHOS POSTERIORES**

Desde el cierre de ejercicio y hasta la fecha de formulación no se han producido hechos posteriores que puedan afectar de forma significativa a la información contenida en estas cuentas anuales.



## 1. INTRODUCCIÓN

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de 2018 de Unica Real-Estate Socimi, S.A. (en adelante "Única" o "la Sociedad") y otros hechos destacables. La gestión de la Sociedad y de sus activos la desarrolla internamente la propia Sociedad.

La actividad de la Sociedad se basa en la inversión en locales comerciales para su arrendamiento. Desde el 13 de septiembre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle O'Donnell 12 de Madrid.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas principalmente, en los Estatutos Sociales y en los manuales de política y control internos. El Consejo de administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la Sociedad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

## 2. ANÁLISIS DE MERCADO

La Sociedad, ha llevado a cabo su gestión durante el 2018 bajo un entorno de mercado con evolución positiva que sin embargo deja entrever una desaceleración de la economía. Atendiendo a los resultados de cierre de año, según el INE, la tasa de paro en España disminuyó hasta el 14,45% durante el 2018, 2,1 puntos porcentuales menos respecto al mismo periodo de 2017. El PIB continuó creciendo, concretamente a un ritmo del 2,4%, lo que representa una ligera ralentización de la economía como viene sucediendo desde 2015. Otros indicadores como el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) relacionados directamente con el sector y por tanto con la actividad de la Sociedad también han mostrado una bajada respecto al año pasado, sin embargo, la media anual (98,3 puntos) sitúa 2018 a tan solo 4,5 puntos de los máximos históricos de la serie en 2015 y 2017.

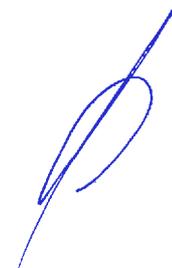
Otro factor también directamente relacionado con nuestro sector es el auge del comercio electrónico, donde según el último dato disponible correspondiente a 2017 y proporcionado por el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, este continuó creciendo a ritmo de doble dígito. A su vez, el gasto medio por comprador creció hasta alcanzar los 1.366 €, un 14% más respecto a 2016. Si bien, cabe mencionar que algo más del 30% del total de ventas corresponden con servicios como reservas de hoteles, viajes, espectáculos y transporte.

## 3. ANÁLISIS MERCADO LOCALES COMERCIALES

En cuanto al mercado de locales comerciales la demanda por parte de los ocupantes se mantuvo alta durante el 2018. Ante la limitación en espacio disponible en las zonas más prime, los comerciantes de retail en expansión consideran también otras localizaciones en zonas suburbanas estratégicas.

Sobre las rentas en Madrid, los valores de renta se han mantenido estables respecto a 2017 continuando con una ligera tendencia de crecimiento como viene sucediendo desde 2014.

La inversión en el mercado español de locales comercial continúa atrayendo el interés de fondos internacionales. Inversores tanto privados como institucionales han hecho que se dispare la inversión en locales, siendo 2018 el año con mayor inversión respecto a los últimos 6 años, llegando a superarse los 1.100 millones de euros.



AFB

4. ACTIVIDAD OPERATIVA

Única es una sociedad dedicada a la inversión en locales comerciales para su arrendamiento en Madrid Capital y la comunidad de Madrid. A cierre del ejercicio 2018, la Sociedad cuenta con un total de 36 locales comerciales, que se distribuyen según su ubicación y uso, de la siguiente forma:



De estos 36 locales, 9 de ellos fueron adquiridos durante el ejercicio 2018, concretamente 7 de ellos en Madrid ciudad y 2 en Móstoles. Además, 5 de ellos fueron comprados a un mismo vendedor en una sola compraventa, el resto fueron adquiridos uno a uno. El precio total del conjunto de los locales fue de 8.830.000 euros, excluyendo costes de transacción. Por metros cuadrados se sumaron al porfolio un total de 1.498 m², sumando una superficie bruta alquilable total a cierre de 2018 de 8.655 m². La siguiente tabla muestra los principales datos de las adquisiciones en 2018:

Fecha de compra	Dirección	SBA m²
15/03/2018	Federico Mompou, 6	105
05/04/2018	Corregidor Diego Valderrábano, 25	209
09/07/2018	Goya, 143	143
26/07/2018	Dos de Mayo, 23 A (Móstoles)	242
26/07/2018	Dos de Mayo, 23 B (Móstoles)	117
26/07/2018	Goya, 30	90
26/07/2018	Alcalá, 310	273
26/07/2018	Augusto Figueroa, 31	159
27/07/2018	Alcalá, 183	160
TOTAL		1.498

Otra prioridad para la Sociedad es la gestión del vacío. Durante 2018 la tasa media de vacío para el conjunto del porfolio fue del 5%, cifra cercana al considerado vacío técnico. Se redujo el vacío medio en 5 puntos porcentuales respecto a 2017, llegando durante el año al 100% de ocupación en algunos meses. AS 31 de diciembre de 2018 había 2 locales comerciales vacíos que suponían un 6% del total de m² del porfolio.

5. MAGNITUDES FINANCIERAS

En el ejercicio 2018, el importe neto de la cifra de negocios fue de 1.967.491 euros, un 49% más que en 2017 (1.320.351 euros), consecuencia principalmente de los 9 activos adquiridos durante 2018 y de que los 11 activos adquiridos durante 2017 estuvieron el ejercicio completo del 2018 en cartera. El resultado de explotación creció en línea con el importe neto de la cifra de negocio ascendiendo a 858.105 euros, un 46% más respecto a 2017 (589.396 euros), a pesar de haber incurrido en los gastos

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

2  
AFB

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2018

no recurrentes de la salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Estos gastos de salida al MAB supusieron 150.025 euros en 2018.

El resultado neto fue positivo en 495.498 euros, un 42% más que en 2017 (348.060 euros) trasladando la mejora en la cifra de negocios y en el resultado de explotación al resultado final.

Respecto al Balance de situación, cabe destacar que las inversiones inmobiliarias a cierre de 2018 ascendieron a 39.161.788 euros, un incremento del 28% respecto al cierre de 2017 (30.657.644 euros). Esto se ha debido a la actividad inversora de la Sociedad con la adquisición de 9 locales comerciales por un coste contable total de 8.660.618 euros durante el 2018.

Los fondos propios a 31 de diciembre de 2018 representaban 26.511.640 euros incrementándose un 21% con respecto al ejercicio anterior (21.912.375 euros). La partida de capital social a 31 de diciembre de 2018 supone 11.896.640 euros, un 19% más que al cierre de 2017 (10.030.400 euros). El crecimiento en las partidas de Fondos Propios se debe principalmente a la ampliación de capital llevada a cabo por 4.712.256 euros que fue aprobada en Junta General de Accionistas el 20 de marzo de 2018.

La deuda bruta sumó un total 14.741.748 euros, mientras que la deuda neta era 12.288.780 euros a cierre de 2018 (deuda bruta de 10.438.435 euros y deuda neta de 8.230.617 euros respectivamente a cierre de 2017). El ratio de deuda neta sobre valor de mercado de las inversiones inmobiliarias era del 27.4% cumpliendo holgadamente con los criterios de apalancamiento establecidos en las políticas de inversión de la Sociedad. La deuda neta mencionada, se ha calculado teniendo en cuenta todas las cantidades pignoras a favor de las entidades financieras como garantía de préstamos.

**Valoración del portafolio**

De acuerdo con la Norma de valoración N.º 2 del Plan General de Contabilidad y con el Reglamento del MAB la Sociedad, al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

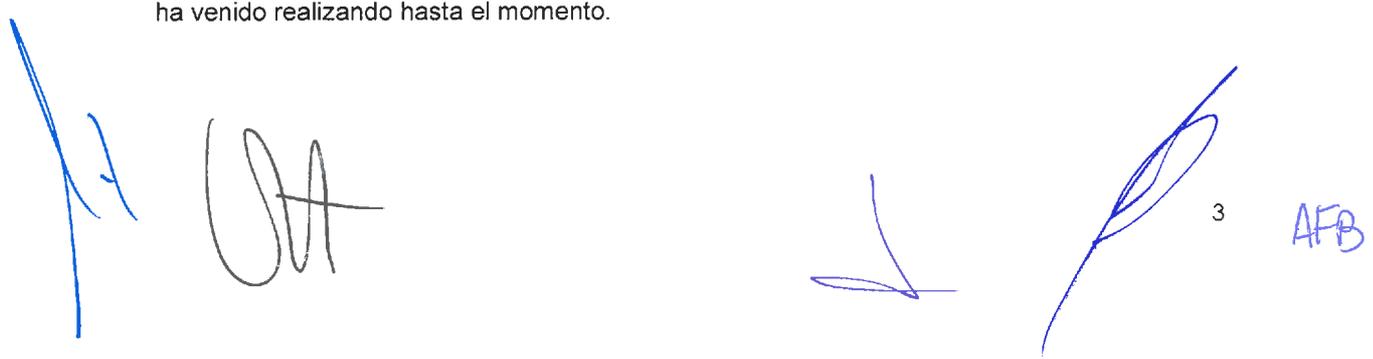
El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por Savills Aguirre Newman en su condición de expertos independientes. La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis de "valor de mercado" así como el método de descuento de flujos esperados de caja (que han sido calculados considerando los incrementos de IPC, duración de los contratos, etc.) y de acuerdo con los criterios de valoración RICS.

Tras los resultados obtenidos a través de la valoración del experto independiente, no se han detectado indicios de deterioro en ninguno de los inmuebles que componen el portafolio. De acuerdo con esta valoración la totalidad del portafolio de activos inmobiliarios de la Sociedad tenía un valor de 44.800.000 € a cierre de 2018.

**6. EXPECTATIVAS PARA EL EJERCICIO SIGUIENTE Y EJERCICIOS FUTUROS**

De forma general, las expectativas de la compañía a futuro se centran en:

- En primer lugar, ejecutar la operación corporativa en la que Única está inmersa desde finales de 2018. Esta operación corporativa supone la compra del 100% de las acciones de Única Real-Estate Socimi, S.A. por parte de Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.
- Única paralizará su actividad inversora hasta que se resuelva la citada transacción con Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.
- Hasta que la transacción anteriormente mencionada se cierre, la gestión operativa se centrará en minimizar el vacío y hacer más eficiente la estructura de costes en la misma línea que se ha venido realizando hasta el momento.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. On the left, there are two distinct signatures. In the center, there are some initials. On the right, there is a signature followed by the number '3' and the initials 'AFB'.

## 7. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

## 8. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El 20 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió 12.000 acciones propias mediante escritura pública con 3 de sus accionistas por importe de 303.000 euros, equivalente a 25,25 euros por acción. Estas acciones pasaron a conformar la autocartera. La Sociedad tiene derecho a volver a poner en circulación estas acciones en una fecha posterior. Todas las acciones emitidas han sido desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene 11.784 acciones propias por importe de 297.546 euros. Durante 2018 la Sociedad ha vendido a través del proveedor de liquidez (BNP Paribas) 216 acciones propias con un impacto en patrimonio neto de 5.454 euros. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no mantenía acciones propias.

## 9. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

La Sociedad completó su proceso de salida a Bolsa, comenzando a cotizar el pasado día 27 de junio de 2018 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Los parámetros bursátiles de 2018 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2018 (€/acción): 25,60
- Variación de cotización con respecto a la Salida al MAB (%): 1,6%
- Capitalización bursátil a cierre de 2018: 30.455.398 €
- Cotización máxima del periodo (€/acción): 25,60
- Volumen negociado (títulos): 216

## 10. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

De acuerdo con el acogimiento al régimen de SOCIMI, la Sociedad cuenta con unas limitaciones y unas obligaciones respecto al reparto de dividendos, que son:

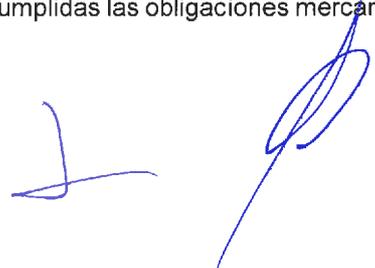
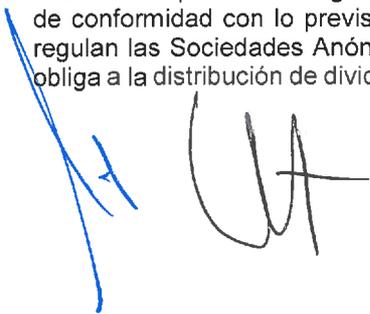
### Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

### Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que obliga a la distribución de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles



INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2018

que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

A) 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 esta ley.

B) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.

C) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución por la Junta de Accionistas. El 20 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo con cargo al ejercicio 2017. La cantidad correspondiente al dividendo 2018 fue 310.942 euros (239.472 euros en 2017), lo que correspondía con 0,31 €/acción (0,30€/acción en 2017).

## 11. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad, en el ejercicio 2018, ha obtenido liquidez principalmente por:

- Aportaciones de los Socios, mediante ampliación de capital de 4.712.256 euros.
- Deuda hipotecaria con entidades de crédito sobre los locales adquiridos por una cuantía de 4.758.467 €. A 31 de diciembre la deuda bruta total de la Sociedad ascendía a 14.741.748 euros.

La sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido otros instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

## 12. GESTIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2018

financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario está fuertemente ligado a la marcha de la economía en su conjunto, tanto por su estrecha relación con el consumo de las familias, como por el lado de la inversión. Así mismo mantiene una fuerte relación con el sector financiero, viéndose afectado por cambios en la política monetaria.

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés con el consiguiente impacto en los flujos de efectivo.

A 31 de diciembre de 2018 la financiación de la Sociedad se estructuraba mediante veintisiete préstamos con diferentes entidades bancarias por un importe nominal total pendiente de 14.741.782 euros (10.438.435 euros a 31 de diciembre de 2017). Dichas deudas han generado unos intereses en 2018 por importe de 295.984 euros (175.763 euros en 2017). Del endeudamiento total el 34,7% son préstamos a tipo variable, es decir 5.121.569 euros de principal pendiente a 31 de diciembre de 2018. El resto del endeudamiento de la Sociedad, 9.620.213 euros de principal pendiente a 31 de diciembre de 2018 son préstamos a tipo fijo y por tanto que no están expuestos al riesgo de tipo de interés. La Sociedad gestiona este riesgo de tipo de interés precisamente manteniendo un alto porcentaje de su deuda en tipo fijo.

a.2) Riesgo de tipo de cambio

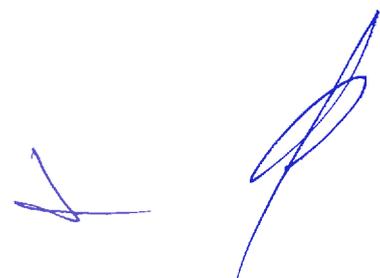
La Sociedad opera en el ámbito nacional y puesto que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio podría surgir de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad de momento no realiza.

Adicionalmente durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, todos los préstamos de la Sociedad estaban denominados en Euros.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante avales, depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

En cualquier caso, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al



INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2018

proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo.
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	158.953	-	-	-	<b>158.953</b>
Deudas con entidades de crédito	597.508	607.466	1.884.715	11.652.059	<b>14.741.748</b>
Otras cuentas a pagar	-	7.000	63.066	554.312	<b>624.378</b>
<b>Total</b>	<b>756.461</b>	<b>614.466</b>	<b>1.947.781</b>	<b>12.206.371</b>	<b>15.525.079</b>

<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	134.220	-	-	-	<b>134.220</b>
Deudas con entidades de crédito	356.684	391.565	1.228.010	8.462.176	<b>10.438.435</b>
Otras cuentas a pagar	146.600	-	-	503.028	<b>649.628</b>
<b>Total</b>	<b>637.504</b>	<b>391.565</b>	<b>1.228.010</b>	<b>8.965.204</b>	<b>11.222.283</b>

A 31 de diciembre la Sociedad contaba con 1.571.239 € en efectivo o equivalentes tales como saldos en cuentas bancarias. Adicionalmente disponía de 675.129 € en depósitos bancarios disponibles a corto plazo.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito por un nominal de 300.000 € a los efectos de disponer de un colchón de liquidez adicional. Esta póliza de crédito es renovable anualmente y a 31 de diciembre de 2018 y 2017 estaba totalmente disponible, no habiéndose dispuesto ninguna cantidad.

**13. INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO A PROVEEDORES**

El periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad es de 30 días a cierre de 2018. En este sentido, la Sociedad cumple con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la ley 15/2010, de 5 de julio. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

**14. PERSONAL**

El número medio de empleados en el curso del ejercicio, distribuido por categorías es el siguiente:

<b>Categoría profesional</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Alta Dirección (Consejeros)	2	2
Administración	4	3
<b>Total empleo medio</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

<b>Categoría profesional</b>	<b>2018</b>		
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Consejeros	2	-	2
Administración	1	2	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

<b>Categoría profesional</b>	<b>2017</b>		
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Consejeros	2	-	2
Administración	2	2	4
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

Ni durante el ejercicio 2018 ni durante el ejercicio 2017 se ha empleado personal con discapacidad mayor o igual al 33%.

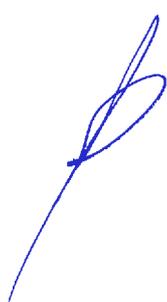
**15. MEDIO AMBIENTE**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

**16. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el cierre de ejercicio y hasta la fecha de formulación no se han producido hechos posteriores que puedan afectar de forma significativa a la información contenida en estas cuentas anuales.



ÚNICA REAL - ESTATE SOCIMI, S.A.

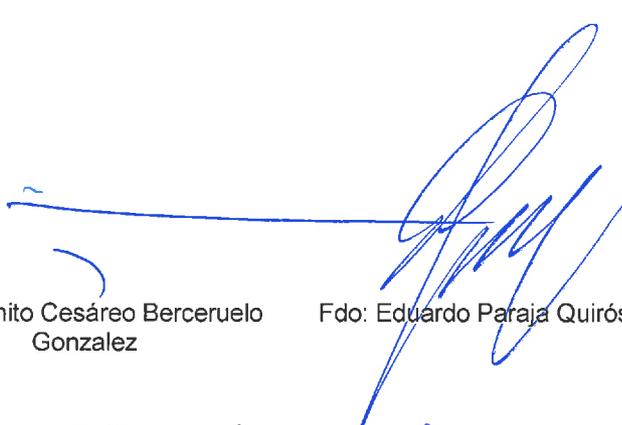
FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018

El Consejo de Administración de Única Real Estate SOCIMI, S.A. en fecha 18 de febrero de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 18 de febrero de 2019



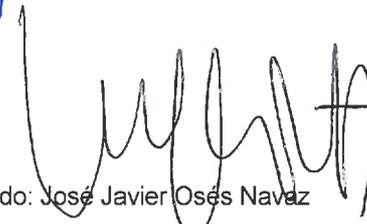
Fdo: Benito Cesáreo Berceruelo  
Gonzalez



Fdo: Eduardo Paraja Quirós



Fdo: Andrés Femia Bustillo



Fdo: José Javier Osés Navez



Fdo: Joaquín Caicoya Urzaiz

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y  
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

ÚNICA REAL-ESTATE SOCIMI, S.A.

FEBRERO 2019

## **CONTENIDO**

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO**
- 3. ENTORNO DE CONTROL**
- 4. EVALUACIÓN DE RIESGOS**
- 5. ACTIVIDADES DE CONTROL**
- 6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**
- 7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la empresa con el fin de dar cumplimiento a la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”) en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.

## 1 INTRODUCCIÓN

ÚNICA REAL-ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “Única Real-Estate” o la “Sociedad”) con N.I.F número A-83058651, se constituyó el 2 de agosto de 2001 como sociedad limitada, en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ramón Corral Beneyto, número 2060 de su protocolo.

Con fecha 26 de junio de 2017, “Única Real-Estate”, según escritura otorgada por el Notario de Madrid, Don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, fue elevado a público el Acuerdo de transformación de Única Real-Estate, S.L. en Sociedad Anónima (S.A).

Posteriormente, con fecha 5 de septiembre de 2017, por acuerdo de Junta, se acordó la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. A continuación, el 11 de septiembre de 2017 la Sociedad presentó el acogimiento a dicho régimen fiscal especial ante la agencia tributaria. Más tarde, este acuerdo, se trasladó a escritura pública, el día 13 de septiembre de 2017, por el Notario de Madrid, Don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla con el número 1947 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil con fecha 27 de septiembre de 2017 en el tomo 35880, folio 167, inscripción 17ª con hoja DM-287747, de la entidad Única Real-Estate SOCIMI, S.A. domiciliada en Madrid, Calle O’Donnell, número 12, 28009 (Madrid).

La actividad principal desarrollada por Única Real-Estate consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

“2.1. La sociedad tiene por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
  
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
  - d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (o la norma que la sustituya en el futuro).
- 2.2 Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- 2.3 Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o Registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.”

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, enfocada en locales comerciales, que a fecha de 22 de febrero de 2019 está constituida por treinta y seis activos situados en la Comunidad de Madrid.

## 2 ESTRUCTURA DE GOBIERNO

La estructura de gobierno de Única Real-Estate SOCIMI, S.A. es la siguiente:

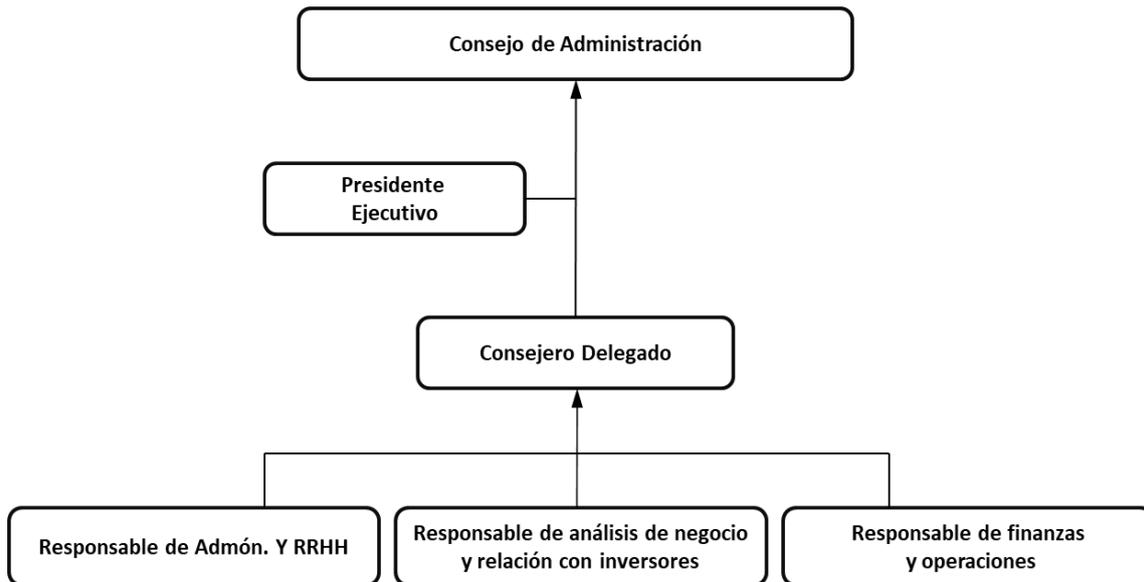
En última instancia, la Junta de Accionistas es soberana, siendo la encargada de tomar las principales decisiones de la compañía (como la aprobación de cuentas, la propuesta de aplicación del resultado, etc.) y de examinar y aprobar la gestión del Consejo de Administración (en adelante “CAD”).

El órgano de administración de la Sociedad es el CAD. Está formado por el Presidente Ejecutivo y el Consejero Delegado (en adelante el “Equipo Gestor”), tres Consejeros Dominicales y el Secretario del Consejo (no Consejero). La principal responsabilidad del CAD es la dirección, gestión y representación de la Sociedad. Su principal competencia es la adopción de acuerdos no atribuidos a la Junta General de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Los miembros del CAD tienen la responsabilidad de tener la dedicación adecuada que permita asesorar al Equipo Gestor en la toma de decisiones para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

D. Benito Berceruelo González	Consejero Dominical
D. Joaquín Caicoya Urzaiz	Consejero Dominical
D. Andrés Femia Bustillo	Consejero Delegado
D. José Javier Osés Navaz	Consejero Dominical
D. Eduardo Paraja Quirós	Presidente Ejecutivo
D. Ivo Portabales González-Choren	Secretario no consejero



El consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad bimensual. El calendario de Consejos se decide en el último Consejo de cada año natural para el año siguiente. En la medida de lo posible todas las decisiones estratégicas pasan por el CAD para su asesoramiento.

La adquisición de activos se aprueba de forma consensuada por el Equipo Gestor, con el objetivo de agilizar la toma de decisiones. Sin embargo, en la medida de lo posible, y en aquellas oportunidades que pueden representar una mayor complejidad se informará al CAD para su debate y aprobación.

El organigrama de la Sociedad está formado por 5 trabajadores:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Eduardo Paraja – Presidente Ejecutivo   | } Equipo Gestor |
| 2. Andrés Femia – Consejero Delegado   |                 |
| 3. Marta Higuera – Responsable de finanzas y operaciones                         |                 |
| 4. Melisa Bril – Responsable de administración y recursos humanos                |                 |
| 5. Jaime Caruncho – Responsable de análisis de negocio y relación con inversores |                 |

En lo que respecta a la elaboración de la información pública en general la responsabilidad de la elaboración corresponde al Responsable de análisis de negocio y relación con inversores bajo la supervisión del Consejero Delegado y el Presidente Ejecutivo. En cuanto a la información financiera es competencia del Responsable de administración y recursos humanos con el apoyo del Responsable de finanzas y operaciones y bajo la supervisión del Consejero Delegado.

El resto de las actividades son subcontratadas con terceros proveedores de servicios (intermediarios inmobiliarios, gestoría contable y fiscal, asesoría legal, valoradora de activos, tasadoras y auditora de Cuentas Anuales).

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) a DA Lawyers, de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

### **3 ENTORNO DE CONTROL**

La Sociedad cuenta con un procedimiento y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad está constituido por varios componentes destinados a asegurar el adecuado registro de la información financiera, entre los que destacamos los siguientes, y que son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera.
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información.
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas.
- El alcance de dicha distribución, tanto al personal como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de información.
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión legal y contable realizados por terceros.

La Sociedad no externaliza los procesos de elaboración de la información pública pero sí parte para su elaboración del contenido de la información generada por aquellas actividades subcontratadas con terceros proveedores de servicios:

1. Price Waterhouse Coopers: Auditoría.
2. Savills Aguirre Newman: Valoración de activos.
3. DA Lawyers: Asesoría legal
4. Azañedo González: Gestoría Contable y Fiscal.

### **3.1 Establecimiento de estrategia u objetivos:**

El Equipo Gestor definió el plan estratégico al inicio del proyecto en 2015. Dicho plan estratégico como sus posteriores actualizaciones han sido aprobados por el CAD. En concreto el plan estratégico ha establecido la línea estratégica de la Sociedad a medio y largo plazo, focalizada y especialista, consistentes en la inversión en locales comerciales a pie de calle que cumplan las siguientes premisas:

1. Actualmente geográficamente localizados en la Comunidad de Madrid. Con posterioridad podría considerarse la expansión a otras ciudades españolas cuya área metropolitana supere el millón y medio de habitantes. En cualquier caso, aunque se diversifique geográficamente, el portafolio en la Comunidad de Madrid representará al menos el 60% del portafolio total.
2. Situados en localizaciones atractivas, es decir, en arterias comerciales de zonas céntricas. Sin embargo, la inversión en locales en zonas *super prime* será esporádica para evitar así bajas rentabilidades.
3. Que tengan múltiples usos alternativos.
4. Cuyos inquilinos tengan experiencia en su negocio y sean solventes.

Otra parte de la estrategia se centra en el control del riesgo de las operaciones. El control del riesgo se basa en:

1. Invertir en activos de bajo riesgo: siguiendo las líneas estratégicas anteriores.
2. Mantener un portafolio diversificado: sin que ningún local supere el 15% del volumen de inversión total de activos.

3. Por último, mantener una ratio de endeudamiento moderado de entre el 30%-40% de *Loan to Value* (LTV). Así mismo se tendrá como objetivo que aproximadamente un 50% de la deuda sea a tipo fijo para protegerse de futuras subidas de tipos de interés.

### **3.2 Reglamento interno de conducta:**

La Sociedad acordó aprobar en reunión del Consejo de Administración de fecha 13 de febrero de 2018, un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, Equipo Gestor y todo el personal de la Sociedad, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial o que vulnere la legalidad vigente.

En el reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se define la estructura y funcionamiento del órgano de control para tal finalidad. Además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de incumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

### **3.3 Canal de denuncias:**

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un canal interno de denuncias mediante el cual el personal puede transmitir las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciadores deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se deberán presentar ante un correo específico [info@unicarealestate.com](mailto:info@unicarealestate.com)

Serán el Responsable de finanzas y operaciones y el Responsable de administración y recursos humanos, quienes asuman las funciones de **“Órgano de Seguimiento” (Reglamento Interno de Conducta)**, quienes velarán por el adecuado seguimiento de las denuncias recibidas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuno para su adecuada resolución.

#### **3.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal:**

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con las capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación universitaria y/o postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (real estate, valoración, análisis de inversiones, contable y financiera).
- Experiencia en dirección financiera.
- Experiencia en auditoría y finanzas.
- Experiencia en materia contable y control interno.

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad suele recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por la Responsable de administración y recursos humanos, y al menos dos miembros del resto del equipo, y finalmente por el Consejero Delegado y/o el Presidente Ejecutivo para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad ha desarrollado un procedimiento de evaluación del desempeño del personal en base a unos objetivos generales y personales que se prefijan a principios de año. La evaluación persigue que los empleados reciban un *feedback* sobre su rendimiento y se identifiquen sus áreas de mejora. Así mismo esta evaluación sirve para fijar el porcentaje del complemento variable al sueldo, o *bonus*, establecido con el fin de maximizar el desempeño del personal.

## 4 EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como estos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y en la estrategia aprobada.

Se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que se consideran más relevantes y que pueden afectar a la fiabilidad de la información pública en general y financiera en particular.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cual es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes de la Sociedad y, a modo de ejemplo, algunas de las actividades específicas para mitigarlos:

- Riesgos legales: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales. Mitigantes: (i) La Sociedad ha aprobado un manual de prevención de riesgos penales, ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta (RIC) y tiene implantadas una serie de normas internas incluido un código ético.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario y, en concreto, al mercado de locales comerciales. Se refiere a, los ciclos del sector, inversión inmobiliaria, riesgo sectorial, competencia e incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza con relación a la obtención de fondos por la Sociedad y en general a la economía, cambios en los hábitos de consumo en *retail*. Mitigantes: la Sociedad mantiene políticas de diversificación en la ubicación de los locales y sectorial de los inquilinos.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, caídas del consumo familiar y del consumo en tienda física, estancamiento económico que derive en dificultades para apreciar los niveles de renta. Mitigantes: (i) rentabilidades basadas en rentas actuales y no futuras, (ii) diversificación en la ubicación y sectorial.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión. Mitigantes: (i) accionariado existente diversificado y atomizado, (ii) alineación de los intereses de los accionistas y del Equipo Gestor.
  
- Riesgos operativos: riesgos relacionados con la gestión diaria del negocio, como por ejemplo la recomercialización de los locales cuando llega el vencimiento de los contratos y/o la salida del inquilino, o la aparición de siniestros en los activos tales como fugas de agua, incendio, etc.  
Mitigantes: (i) la contratación de intermediarios inmobiliarios especializados en la comercialización de locales comerciales; (ii) la contratación de técnicos especializados para la resolución de incidencias, averías en los activos; (iii) la Sociedad tiene contratados seguros con cobertura tanto para siniestros que afecten a sus activos inmobiliarios, como de responsabilidad civil.
  
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial de Socimi. Mitigante: política fiscal conservadora.
  
- Riesgos financieros: dificultades de obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, subida de los tipos de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.  
Mitigantes: (i) política de endeudamiento conservadora con un límite máximo de endeudamiento del 40% de LTV; (ii) Porcentaje significativo de la deuda (en torno al 65%) a tipo fijo.

Adicionalmente, de forma periódica, el Equipo Gestor lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características contables.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se explican los anteriores aspectos de riesgo y su potencial impacto en los estados financieros.

a) Reconocimiento de ingresos.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad, los contratos de alquiler recogen niveles de renta fija, no habiendo partes de la renta que sean variables ni existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

Las únicas particularidades son los periodos de carencia que en ocasiones se conceden al principio de un contrato de alquiler, así como los escalados (incrementos de renta ya fijados y no relacionados con el IPC) que en ocasiones se acuerdan en los primeros años. Estas particularidades suelen dar lugar durante el periodo de obligado cumplimiento por parte del arrendatario a una linealización de la renta mensualmente desde el punto de vista de reconocimiento de ingresos contables.

b) Registro y valoración de los activos.

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado tanto el Equipo Gestor, el Responsable de análisis de negocio y relación con inversores, como la gestoría contable y fiscal externa de cara a identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles tanto de ser o no activados como mayor coste de adquisición.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo, por un experto externo independiente de reconocido prestigio. En el caso de que se detecte que algún activo

tiene un valor de mercado por debajo de su valor contable se aplicaría una provisión por deterioro para ajustar su valor contable a la baja al valor de mercador. La Sociedad sigue el criterio de coste histórico en su contabilidad por lo que no revaloriza, ni refleja en sus cuentas una plusvalía cuando la valoración de mercado de un activo en cartera es superior a su valor contable.

c) Pagos y tratamiento de gastos.

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y gastos, siendo importante un correcto flujo de aprobación de estos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es el Equipo Gestor junto con la gestoría contable y fiscal quién define las políticas de capitalización y gastos, siguiendo la normativa contable en vigor en cada momento. Estas políticas se monitorizan regularmente de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al MAB y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad. En relación con el control de pagos, la Sociedad tiene establecidos varios procedimientos para hacer seguimiento y control de los pagos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen grandes desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema es diferente de la persona que tiene los poderes y facultades para la aprobación de estos.
- El Responsable de administración y recursos humanos realiza una reconciliación mensual de la tesorería y cuentas bancarias al detalle.

d) Impagos y gestión de morosidad.

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria patrimonialista es la morosidad. Para evitar este riesgo, la sociedad tiene establecidos una serie de mecanismos conducentes a su minimización, los cuales pueden ser resumidos como sigue:

- Proceso de adquisición de un local con inquilino existente. El Equipo Gestor junto con el Responsable de análisis de negocio y relación con inversores, realiza una due diligence consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de las facturas y recibos de los últimos seis meses anteriores a la potencial compra, además, se verifica que el inquilino esté, en su caso al corriente del pago de impuestos, tasas y gastos de la Comunidad de Propietarios. Así mismo se hace un análisis de las garantías (fianzas, depósitos, avales) proporcionadas por el inquilino. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar posibles impagos o, de no ser adecuadas las garantías adicionales, se tomará la decisión de no adquirir el local.
- Proceso de aceptación de un nuevo inquilino en un activo en propiedad. Se analiza la idoneidad del modelo de negocio, la experiencia del inquilino, y sobre todo se solicitan garantías adicionales (depósito y aval) sobre la fianza legal obligatoria.
- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que, si se produce el retraso en el cobro de una mensualidad se hace una gestión telefónica de cara a percibir la falta de pago y entender las razones del retraso, a su vez se enviará un correo electrónico tras la gestión telefónica. Si el impago persiste más de 30 días, se volverá a reclamar la cantidad, enviándose esta vez un burofax formal, estableciendo un plazo para el pago. Cumplido el plazo establecido en el burofax y en caso de que continúe el impago se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades.

A tal efecto, la Sociedad dispone de los servicios de un despacho de abogados pluridisciplinar y especializado en este tipo de gestiones, que son los encargados de asesorar en todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en el menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia al desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad al menos semanal, se hace seguimiento por parte del Responsable de administración y recursos humanos del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) Fraude

Debe considerarse el riesgo del fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros pudieran no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad se procederá también a realizar una revisión limitada de los estados financieros intermedios todos los semestres.

## 5 ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por el Consejo que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones del Equipo Gestor con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en el Equipo Gestor, en función del proceso y actividades a controlar, en este caso el Consejo supone un segundo mecanismo del control interno.

Actividades de control llevadas a cabo:

### 5.1 Comité de Inversión y Gestión:

Comité de Inversión y Gestión formado por:

1. Eduardo Paraja Quirós
2. Andres Femia Bustillo

El departamento de análisis de inversiones está formado por tres (3) miembros que, tras la recepción, registro y primer análisis de las oportunidades, se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad.

La información proporcionada por nuestros proveedores de oportunidades se incluye en una base de datos preparada por el equipo de análisis de inversiones. Dicho documento contiene los datos esenciales de las oportunidades y permite el análisis inicial de las mismas.

Una vez que una oportunidad concreta se ha identificado por el Equipo Gestor y el Responsable de análisis de negocio y relación con inversores, se realiza un análisis exhaustivo mediante *due diligence*, en la que se analizan aspectos relevantes como:

- Análisis del contrato de arrendamiento y de solvencia del inquilino.
- Revisión de licencias en vigor.
- Mediante una *due diligence* legal, se analizan los principales datos del inmueble (identificación registral, titularidad y cargas del inmueble, régimen de propiedad horizontal, identificación catastral, impuestos tasas y arbitrios y urbanismo y licencias)
- Visita al local y análisis de los planos.

La adquisición de activos se aprueba de forma consensuada por el Presidente Ejecutivo y el Consejero Delegado, con el objetivo de agilizar la toma de decisiones. Sin embargo, en la medida de lo posible, y en aquellas oportunidades que pueden representar una mayor complejidad se informará al CAD para su debate y aprobación.

### **5.2 Planificación y presupuesto:**

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Responsable de finanzas y operaciones bajo la supervisión del Consejero Delegado, que más tarde supervisa y aprueba el CAD.

A lo largo del año, y con periodicidad mensual, el Equipo Gestor realiza un seguimiento de este, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Asimismo, al menos cada dos años se prepara un plan de negocio, proyectado a diez (10) años, preparado por el Consejero Delegado junto con el equipo de análisis de negocio y supervisado por el Consejo de Administración.

### **5.3 Registro y valoración de los activos:**

En relación con el registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de activación de costes están definidas por el Equipo Gestor y la gestoría contable y fiscal, de acuerdo con la normativa contable en vigor en cada momento.

A cierre de cada ejercicio, se lleva a cabo bajo la metodología RICS una valoración de mercado de los activos realizada por un valorador independiente de reconocido prestigio.

En este sentido, la Sociedad procedería a provisionar contablemente los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos si este fuera inferior al coste histórico a efectos de los estados financieros anuales preparados bajo el Plan General Contable (en adelante “PGC”).

#### **5.4 Proceso de cierre y reporting:**

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones legales y jurídicas con un despacho legal externo.

La contabilidad y fiscalidad se gestionan externamente por una gestoría especializada. Así mismo, la elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el Responsable de administración y recursos humanos sobre la base de la información contable y financiera proporcionada por la gestoría externa y supervisado por el Consejero Delegado, que a su vez es supervisada por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de estos.

Finalmente, los Estados Financieros son aprobados por el Consejo de Administración.

## **6 INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

La Sociedad realiza cierres contables internos mensuales, estados financieros intermedios semestrales y las cuentas anuales individuales bajo PGC las cuales son formuladas por el Consejo de Administración. Las cuentas anuales se someten a auditoría y las semestrales a revisión limitada.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados con el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Equipo Gestor procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales inversiones realizadas y una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptado por la Sociedad en relación con las cuentas anuales individuales y los estados financieros intermedios y las normas de registro y valoración son las establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

La Sociedad, publicará los estados financieros anuales auditados y los semestrales sometidos a revisión limitada, de acuerdo con la normativa del MAB que le es de aplicación.

Como información adicional y a pesar de no ser obligatorio, la Sociedad presenta con carácter trimestral un informe en el que se presentan las principales magnitudes, así como información operativa sobre la evolución de la Sociedad. Estos informes públicos se ponen a disposición de los accionistas e inversores con el fin de transmitir una imagen fiel de la Sociedad y que pueda servir como herramienta de información.

## **7 ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, el Equipo Gestor realiza un reporte al menos bimensual al Consejo de Administración, el cual sirve como seguimiento de cara a conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejero Delegado y el Responsable de análisis de negocio y relación con inversores de la Sociedad mantienen también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad para tratar de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. La totalidad de la información financiera es preparada en español traduciéndose al inglés aquella información que se reporta al mercado.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea, gracias al constante contacto con el Consejo de Administración y el Asesor Registrado, lo que permite que, la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas en la prensa y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.