



**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**  
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018 JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS  
ANUALES



## **MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**

### **Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2018 junto al Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales**

#### **INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES**

##### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018:**

- Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017
- Memoria del ejercicio 2018

##### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018**



**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**

**Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales**

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

A los Accionistas de **MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**, por encargo de la Administradora Única

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, 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 anual 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 anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) 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.

Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<i>Inmovilizado material</i>	
<p>Según menciona la nota 5 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrado un importe de 2.418.110 euros en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias, correspondiente a los activos que explota en régimen de arrendamiento, y que constituye la actividad principal de la Sociedad como se indica en la nota 1.</p>	<p>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p>
<p>Dado que se trata de la primera auditoría que se realiza a la Sociedad, hemos considerado clave en nuestra auditoría que estos activos estén valorados de acuerdo con sus costes de adquisición y que sus amortizaciones hayan sido correctamente registradas.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Obtener el registro de inmovilizado comprobando su exactitud aritmética y que coincide con los registros contables.</li><li>- Para una muestra de activos incluidos en dicho registro:<ul style="list-style-type: none"><li>• Comprobar la existencia, propiedad del activo por la Sociedad.</li><li>• Cotejar los detalles del registro con documentación acreditativa, así como su correcta clasificación.</li></ul></li><li>- Analizar con la Dirección de la Sociedad la evaluación realizada para concluir que no existen indicios de deterioro de estos activos.</li><li>- Hacer un recálculo de la amortización por tipo de elemento desde su origen, considerando: Vidas útiles, valor residual asignado, altas/bajas de ejercicio y elementos totalmente amortizados.</li><li>- Identificar aquellos elementos de inmovilizado que están como garantía de obligaciones de la Sociedad.</li><li>- Comprobar que la información incluida en las cuentas anuales es oportuna y suficiente.</li></ul>

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<p data-bbox="250 396 815 442"><i>Reconocimiento de ingresos</i></p> <p data-bbox="250 464 815 623">Como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene por actividad principal el alquiler de bienes inmobiliarios.</p> <p data-bbox="250 646 815 963">El reconocimiento de ingresos es un área significativa y susceptible de incorrecciones especialmente en lo referente a la integridad, exactitud y adecuada imputación temporal, por este motivo hemos considerado esta cuestión como un aspecto relevante de nuestra auditoría.</p>	<p data-bbox="815 464 1317 578">Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul data-bbox="815 601 1317 1537" style="list-style-type: none"><li data-bbox="815 601 1317 827">- Analizamos los controles internos establecidos por la Dirección para garantizar la integridad y exactitud de la cifra de negocios y realizamos pruebas para verificar su funcionamiento.</li><li data-bbox="815 850 1317 1077">- Análisis sobre la razonabilidad de los ingresos registrados mediante revisiones analíticas de los diferentes conceptos de ingresos, comparando con ejercicios anteriores.</li><li data-bbox="815 1099 1317 1236">- Revisión para una muestra de transacciones que el registro de los ingresos se realiza en base al principio del devengo.</li><li data-bbox="815 1258 1317 1372">- Análisis de los principales contratos de arrendamiento en vigor.</li><li data-bbox="815 1394 1317 1537">- Comprobación de que la información incluida en las cuentas anuales es oportuna y suficiente.</li></ul>

### *Otras cuestiones*

Como se indica en la nota 2 d) de la memoria abreviada adjunta, las cuentas anuales del ejercicio 2018 incluyen información comparativa del ejercicio 2017, que no ha sido auditada.

### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de la Administradora Única 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 la Administradora Única en relación con las cuentas anuales*

La Administradora Única de la Sociedad es responsable 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, la Administradora Única es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administradora Única tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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 la Administradora Única.



- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por la Administradora Única, 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 la Administradora Única 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 la Administradora Única de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

BDO Auditores, S.L.P.

José María Silva Alcaide  
Socio - Auditor de Cuentas  
Nº ROAC 16048

30 de abril de 2019

Nº ROAC S1273

Domicilio social en Madrid, Calle Rafael Calvo, 18, 28010



BDO AUDITORES, S.L.P.

2019 Núm. 07/19/00926  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**  
**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018**

**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.****BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresados en euros)

	Notas a la memoria	2018	2017 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.786.631,52</b>	<b>2.800.957,15</b>
Inmovilizado intangible		891,65	891,65
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 5</b>	<b>192.878,52</b>	<b>207.010,71</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		192.878,52	207.010,71
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 5</b>	<b>2.418.110,05</b>	<b>2.423.303,49</b>
Inversiones en terrenos y bienes naturales		1.692.208,49	1.692.208,49
Inversiones en construcciones		725.901,56	731.095,00
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 8</b>	<b>174.751,30</b>	<b>169.751,30</b>
Otros activos financieros		174.751,30	169.751,30
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.277.222,58</b>	<b>920.030,81</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 8 y 11</b>	<b>53.960,50</b>	<b>16.376,88</b>
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.		9.397,53	16.376,88
Activos por impuesto corriente		44.562,97	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 8</b>	<b>838.310,79</b>	<b>459.879,84</b>
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo		197.923,08	-2.076,92
Otros activos financieros		640.387,71	461.956,76
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 8</b>	<b>384.951,29</b>	<b>443.774,09</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.063.854,10</b>	<b>3.720.987,96</b>

(\*) Reexpresado, no auditado

**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.****BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresados en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas a la memoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017 (*)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.363.213,97</b>	<b>2.731.336,20</b>
Fondos propios		3.363.213,97	2.731.336,20
Capital	Nota 9	2.010.369,00	2.010.369,00
Reservas	Nota 9	734.202,33	366.052,72
Resultado del ejercicio		618.642,64	354.914,48
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>601.813,86</b>	<b>648.237,02</b>
Deudas a largo plazo	Nota 10	173.813,86	182.903,69
Acreedores por arrendamiento financiero		(937,44)	13.152,39
Otros pasivos financieros		174.751,30	169.751,30
Periodificación a largo plazo	Nota 4 h	428.000,00	465.333,33
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>98.826,27</b>	<b>341.414,74</b>
Deudas a corto plazo	Nota 10	13.152,48	137.315,70
Deudas con entidades de crédito		-	128.737,12
Acreedores por arrendamiento financiero		13.152,48	8.578,58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10 y 11	48.340,46	166.765,71
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		-	3.851,23
Acreedores varios		(274,06)	36.382,55
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	8.808,13
Otras deudas con las Administraciones Públicas		48.614,52	117.723,80
Periodificaciones a corto plazo	Nota 4 h	37.333,33	37.333,33
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>4.063.854,10</b>	<b>3.720.987,96</b>

(\*) Reexpresado, no auditado

**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS**

**EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresada en euros)

	Notas a la memoria	2018	2017 (*)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>1.168.338,01</b>	<b>961.064,01</b>
Prestaciones de servicios	Nota 13	1.168.338,01	961.064,01
<b>Gasto de personal</b>	Nota 13	<b>(190.689,47)</b>	<b>(184.601,32)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(151.132,49)	(148.744,30)
Cargas sociales		(39.556,98)	(35.857,02)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(291.113,10)</b>	<b>(260.418,14)</b>
Servicios exteriores		(267.433,87)	(223.584,22)
Tributos		(23.679,23)	(36.833,92)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	Nota 5	<b>(55.411,34)</b>	<b>(37.571,11)</b>
<b>Resultados excepcionales</b>		<b>10,45</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>631.134,55</b>	<b>478.473,44</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>-</b>	<b>291,37</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(2.841,24)</b>	<b>(5.545,50)</b>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financiero</b>		<b>(317,33)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(3.158,57)</b>	<b>(5.254,13)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>627.975,98</b>	<b>473.219,31</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>		<b>(9.333,34)</b>	<b>(118.304,83)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>618.642,64</b>	<b>354.914,48</b>

(\*) Reexpresado, no auditado

**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Expresados en euros)

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	Capital Escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total
<b>SALDO INICIO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>2.010.369,00</b>	<b>148.686,29</b>	<b>198.561,21</b>	-	<b>2.357.616,50</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	354.914,48	502.666,67	857.581,15
Otras variaciones del patrimonio neto					
<i>Distribución de resultados del ejercicio anterior</i>	-	198.561,21	(198.561,21)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>2.010.369,00</b>	<b>347.247,50</b>	<b>354.914,48</b>	<b>502.666,67</b>	<b>3.215.197,65</b>
Ajustes por errores 2017 (nota 2 f)	-	32.040,35	-	(502.666,67)	(470.626,32)
<b>SALDO INICIO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>2.010.369,00</b>	<b>379.287,85</b>	<b>354.914,48</b>	-	<b>2.744.571,33</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	618.642,64	-	618.642,64
Otras variaciones del patrimonio neto					
<i>Distribución de resultados del ejercicio anterior</i>	-	354.914,48	(354.914,48)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>2.010.369,00</b>	<b>734.202,33</b>	<b>618.642,64</b>	-	<b>3.363.213,97</b>

**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFCTIVO DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		618.642,64	473.219,31
Ajustes al resultado		21.236,58	545.491,90
Amortización del inmovilizado		55.411,34	37.571,11
Ingresos financieros		0,00	(291,37)
Gastos financieros		2.841,24	5.545,50
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		317,33	-
Otros ingresos y gastos		(37.333,33)	(502.666,66)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(40.761,60)</b>	<b>32.889,33</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		6.979,35	(1.336,79)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(47.740,95)	34.226,12
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(41.256,42)</b>	<b>(39.040,09)</b>
Pago de intereses		(2.841,24)	(5.545,50)
Cobro de intereses		-	291,37
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(138.415,18)	(33.785,96)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>457.861,20</b>	<b>1.012.560,45</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Pago por inversiones		(383.430,95)	(793.560,56)
Empresas del grupo y asociadas		(178.430,95)	-
Otros activos financieros		(205.000,00)	(167.674,38)
Inmovilizado material		-	(625.886,18)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>-</b>	<b>201.153,72</b>
Crédito por empresas del grupo y asociadas		-	201.153,72
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(383.430,95)</b>	<b>(592.406,84)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			

**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFCTIVO DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(133.253,05)	(35.916,74)
Emisión de otras deudas		4.573,90	8.578,58
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(137.826,95)	(44.495,32)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(133.253,05)</b>	<b>(35.916,74)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(58.822,80)</b>	<b>384.236,87</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		443.774,09	59.537,22
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		384.951,29	443.774,09



**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2018**

**NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD**

**a) Naturaleza y actividades principales**

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A. (en adelante MAQAU o la Sociedad) se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada el 31 de marzo de 2014 como sociedad limitada. Con fecha 27 de septiembre de 2018 se elevan a públicos los acuerdos sobre transformación de sociedad limitada en SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA.

Su objeto social y actividad consisten en a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la sustituya en el futuro, b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no 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 obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (CNAE 6420), c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. (CNAE 6420) 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. (CNAE 6420).

Su actividad principal es el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

El ejercicio contable está comprendido desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre del mismo año.

Tiene su domicilio social en Málaga, calle Marqués de Larios, nº5, CP 29015.

Se rige por sus Estatutos, la Ley de Sociedades de Capital, y especialmente se aplica el Real Decreto 1514/2007 modificado por el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y disposiciones complementarias de la legislación mercantil. La Sociedad se rige asimismo por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (“ley de SOCIMIS”).

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

#### **b) Régimen SOCIMI**

La Sociedad se encuentra regulada 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 (“LSOCIMI”). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de Inversión:
  - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
  - Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales Consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
  - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales Consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociaciones en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
  4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
  5. Obligación de información (véase nota 16): Las SOCIMI deberán incluir en las notas de sus Cuentas Anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A. pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A., estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a los socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por la Administradora Única de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.
- 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.

### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de la sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por la Administradora Única de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

**c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por la Administradora Única de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. La Administradora Única de la Sociedad, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de la Administradora Única es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**d) Comparación de la información**

La información contenida en estas cuentas anuales referidas al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017, la cual difiere de las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2017 por las modificaciones realizadas como consecuencia de la obtención de nueva información en el ejercicio 2018 (véase nota 2 f)) así como por el formato de PYMES utilizado para la formulación de las cuentas anuales en el ejercicio 2017.

Las modificaciones realizadas han sido las siguientes:

	<b>Deudor - acreedor</b>
Inmovilizado material	40.536,19
Ajustes en patrimonio neto	502.666,67
Reservas	(18.805,22)
Periodificaciones a largo plazo	(465.333,34)
Deudas a largo plazo	(13.152,39)
Deudas a corto plazo	(8.578,58)
Periodificaciones a corto plazo	(37.333,33)
Otros ingresos de explotación	502.666,67
Impuesto sobre beneficios	(502.666,67)

**e) Agrupación de partidas**

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

**f) Errores**

Como se indica en la nota 2 d) anterior, en el ejercicio 2018 se han corregido errores como consecuencia de la obtención de nueva información en el ejercicio que han supuesto un incremento de las reservas de 32.040,35 euros.

**NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La administradora Única va a someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación del resultado de 2018:

	<b>2018</b>
<b>Bases de Reparto:</b>	
Beneficios del ejercicio	618.642,64
<b>Total</b>	
<b>Aplicación:</b>	
A reservas	92.796,40
A dividendos	525.846,24
<b>Total</b>	

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIS con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

Así, una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley y la Ley 11/2009, la distribución de dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

- a) La Junta General deberá acordar necesariamente la distribución del cien por cien (100%) de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 de los Estatutos.
- b) Asimismo, deberá acordar la distribución de al menos el cincuenta por ciento (50%) de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, 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 (3) 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 anterior, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- c) La Junta General distribuirá entre todos los accionistas un dividendo anual mínimo del ochenta por ciento (80%) de los beneficios distribuibles restantes de la Sociedad, una vez cumplido lo previsto en los apartados a) y b) anteriores. La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio y la distribución del beneficio conforme a lo previsto en los párrafos anteriores, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio. Los dividendos se distribuirán entre los accionistas en la proporción correspondiente al capital que hayan desembolsado, realizándose el pago en la fecha que determine la propia Junta General dentro del plazo máximo de un (1) mes a contar desde la fecha del acuerdo de distribución.

#### **NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

La Sociedad registra en el epígrafe “Aplicaciones informáticas” los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente durante su vida útil.

##### **Deterioro de valor de activos intangibles y materiales**

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio) o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

##### **b) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4 a).

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.



La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, en función de los años de vida útil estimados de los distintos elementos, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Edificios u otras construcciones	33-50
Maquinaria	8,33
Mobiliario	10
Elementos de transporte	6
Otro inmovilizado	5

**c) Inversiones inmobiliarias**

Se recogen en este epígrafe el valor de los terrenos y edificios que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran y amortizan con los criterios indicados en la nota 4 b) anterior.

**d) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que 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

Cuando la Sociedad actúa como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

- Arrendamiento financiero

#### Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

#### e) Instrumentos financieros

- Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Activos financieros mantenidos para negociar: Un activo/pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando se adquirió con el propósito de venderlo en el corto plazo, forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo o es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

### *Valoración posterior*

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar, en valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es dotar aquellas provisiones por deterioro que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### - Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

**f) Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2018 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 25 de septiembre de 2018 la Sociedad adoptó la decisión de acogerse al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2018. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2018.

#### **g) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo estimado de duración del contrato.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**h) Periodificaciones**

La sociedad registra en esta partida del balance, los ingresos anticipados derivados de la facturación por alquileres a clientes.

**i) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

**j) Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que la Administradora Única considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### **NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes (en euros):

#### **Ejercicio 2018**

	<b>Saldos a 1/01/2018</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldos a 31/12/2018</b>
<b>Coste</b>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	259.367,64	-	259.367,64
	<b>259.367,64</b>	-	<b>259.367,64</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(52.356,93)	(14.132,19)	(66.489,12)
	<b>(52.356,93)</b>	<b>(14.132,19)</b>	<b>(66.489,12)</b>
	<b>207.010,71</b>	<b>(14.132,19)</b>	<b>192.878,52</b>

#### **Ejercicio 2017**

	<b>Saldos a 01/01/2017</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldos a 31/12/2017</b>
<b>Coste</b>				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	113.278,50	146.089,14	-	259.367,64
	<b>113.278,50</b>	<b>146.089,14</b>	<b>0,00</b>	<b>259.367,64</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(81.638,37)	(10.748,06)	40.029,50	(52.356,93)
	<b>(81.638,37)</b>	<b>(10.748,06)</b>	<b>40.029,50</b>	<b>(52.356,93)</b>
	<b>31.640,13</b>	<b>135.341,08</b>	<b>40.029,50</b>	<b>207.010,71</b>

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 en las diferentes cuentas de Inversiones Inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes (en euros):

31 diciembre 2018

	Saldos a 01/01/2018	Altas	Saldos a 31/12/2018
<b>Coste</b>			
Terrenos y construcciones	2.495.776,42	-	2.495.776,42
	<b>2.495.776,42</b>	-	<b>2.495.776,42</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Terrenos y construcciones	(72.472,93)	(5.193,44)	(77.666,37)
	<b>(72.472,93)</b>	<b>(5.193,44)</b>	<b>(77.666,37)</b>
	<b>2.423.303,49</b>	<b>(5.193,44)</b>	<b>2.418.110,05</b>

31 diciembre 2017

	Saldos a 01/01/2017	Altas	Saldos a 31/12/2017
<b>Coste</b>			
Terrenos y construcciones	2.010.359,00	479.797,04	2.490.156,04
	<b>2.010.359,00</b>	<b>479.797,04</b>	<b>2.490.156,04</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Terrenos y construcciones	(40.029,50)	(26.823,05)	(66.852,55)
	<b>(40.029,50)</b>	<b>(26.823,05)</b>	<b>(66.852,55)</b>
	<b>1.970.329,50</b>	<b>452.973,99</b>	<b>2.423.303,49</b>



Dentro del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al 31 de diciembre de 2018 se incluyen 2 inmuebles destinados al alquiler (véase nota 6). El desglose entre terrenos y construcciones se muestra a continuación:

## Ejercicio 2018

	Coste 31/12/2018	Amortización acumulada 31/12/2018	Valor Neto contable 31/12/2018
Suelo	1.692.208,49	-	1.692.208,49
Construcción	803.567,93	(77.666,37)	725.901,56
	<b>2.495.776,42</b>	<b>(77.666,37)</b>	<b>2.418.110,05</b>

## Ejercicio 2017

	Coste 31/12/2017	Amortización acumulada 31/12/2017	Valor Neto contable 31/12/2017
Suelo	1.692.208,49	-	1.692.208,49
Construcción	803.567,93	(72.472,93)	731.095,00
	<b>2.495.776,42</b>	<b>(72.472,93)</b>	<b>2.423.303,49</b>

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se han capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2018 y 2017.

No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

A 31 de diciembre de 2018 los elementos totalmente amortizados ascienden a 2.242,33 euros (2.242,33 euros a 31 de diciembre de 2017).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que estén sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revise anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

**NOTA 6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR****6.1) Arrendamientos Operativos (la Sociedad como arrendadora)**

Los ingresos de la Sociedad en su condición de arrendatario han ascendido a un importe de 1.168.338,01 euros (961.064,01 euros en el ejercicio 2017) (ver nota 13).

El importe de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables más significativos, se desglosa a continuación:

	2018	2017
Hasta 1 año	728.536,45	728.536,45
Entre uno y cinco años	3.019.745,81	3.019.745,81
Más de 5 años	3.935.068,03	4.685.614,86
<b>Total</b>	<b>7.683.350,29</b>	<b>8.433.897,12</b>

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad son los correspondientes a los activos indicados en la nota 5 anterior.

**NOTA 7. INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección General, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

- Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y las inversiones financieras que muestran su balance.

- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

## **NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS**

### **Activos financieros a largo plazo**

El detalle de los Activos financieros a largo plazo al cierre, de los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

Clase Categoría	Créditos, derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
Fianzas constituidas	174.751,30	169.751,30	174.751,30	169.751,30
	<b>174.751,30</b>	<b>169.751,30</b>	<b>174.751,30</b>	<b>169.751,30</b>

Estos importes corresponden a las fianzas de los contratos de alquiler depositadas en la Junta de Andalucía.

**Activos financieros a corto plazo**

El detalle de los activos financieros a corto plazo al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

Clase Categoría	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	9.397,53	16.376,88	9.397,53	16.376,88
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>						
Otros activos financieros (Notar 12)	-	-	640.387,71	461.956,76	640.387,71	461.956,76
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</b>						
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			384.951,29	443.774,09	384.951,29	443.774,09
Mantenidos para negociar	197.923,08	(2.076,92)	-	-	197.923,08	(2.076,92)
	<b>197.923,08</b>	<b>(2.076,92)</b>	<b>1.034.736,53</b>	<b>922.107,73</b>	<b>1.232.659,61</b>	<b>920.030,81</b>

Los activos mantenidos para negociar corresponden a un fondo de inversión.

**NOTA 9. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS****a) Capital social**

El capital social es de DOS MILLONES DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (2.010.369,00 euros). Está dividido en 2.010.369 acciones nominativas de UN EURO (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas numeradas correlativamente del 1 al 2.010.369, ambas incluidas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

**Reservas**

Según lo dispuesto en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La reserva legal asciende a un importe de 70.216,20 euros al 31 de diciembre de 2018.

La reserva legal solamente puede utilizarse para cubrir pérdidas y sólo sería distribuible en el caso de liquidación de la Sociedad.

Las Reservas Voluntarias son de libre disposición.

### **NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO**

El detalle de los pasivos financieros a largo y corto plazo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

#### Ejercicio 2018

	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Derivados y otros		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
	<b>Débitos y partidas a pagar</b>					
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-
Acreeedores por arrendamiento financiero	(937,44)	13.152,49	-	-	(937,44)	13.152,49
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	174.751,30	(0,01)	174.751,30	(0,01)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	(274,06)	-	(274,06)
	<b>(937,44)</b>	<b>13.152,49</b>	<b>174.751,30</b>	<b>(274,07)</b>	<b>173.813,86</b>	<b>12.878,42</b>

#### Ejercicio 2017

	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Derivados y otros		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
	<b>Débitos y partidas a pagar</b>					
Deudas con entidades de crédito	-	128.737,12	-	-	-	128.737,12
Acreeedores por arrendamiento financiero	13.152,39	8.578,58	-	-	13.152,39	8.578,58
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	169.751,30	-	169.751,30	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	49.041,91	-	49.041,91
	<b>13.152,39</b>	<b>137.315,70</b>	<b>169.751,30</b>	<b>49.041,91</b>	<b>182.903,69</b>	<b>186.357,61</b>

El importe de las fianzas corresponde con los contratos de alquiler indicados en la nota 6.

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

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: "Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales". En este sentido, la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

<b>Concepto</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	30,00	30,00
Ratio de operaciones pagadas	30,00	30,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,00	30,00
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	365.261	722.633
Total pagos pendientes	274	37.550

**NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

**Saldos corrientes con Administraciones Públicas**

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Ejercicio 2018	<b>Saldos</b>	<b>Saldos</b>
	<b>Deudores</b>	<b>acreedores</b>
Hacienda Pública por IVA	-	32.718,29
Hacienda Pública por IRPF	-	10.453,35
Organismos de la Seguridad Social	-	5.442,88
Activos por impuesto corriente	44.562,97	-
	<b>44.562,97</b>	<b>48.614,52</b>

**Ejercicio 2017**

	<b>Saldos Deudores</b>	<b>Saldos acreedores</b>
Hacienda Pública por IVA	-	112.022,83
Hacienda Pública por IRPF	-	209,80
Organismos de la Seguridad Social	-	5.491,17
Activos por impuesto corriente	-	-
	-	<b>117.723,80</b>

**Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

Al haber optado por el régimen fiscal de las SOCIMI, el tipo aplicable sería el 0%. No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 11/2009, tributan al tipo general los ajustes fiscales pendientes de integrar en la base imponible antes de la entrada de aplicación del régimen de SOCIMI. Por tanto, en el ejercicio 2018 tributaría al 25% de 37.333,34 euros, siendo el gasto por impuesto de 9.333,34 euros.

En el ejercicio 2017 la Sociedad tributaba al 25%. A continuación se muestra el cálculo del impuesto sobre sociedades.

**31 diciembre 2017**

	<b>Importe</b>
Resultado contable del ejercicio (después de impuestos)	354.914,48
Diferencias permanentes Impuesto sobre sociedades	118.304,83
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>473.219,31</b>

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios en relación a los principales impuestos que le son de aplicación. La administradora Única de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Como se indica en la nota 1, con fecha 27 de septiembre de 2018 se elevan a públicos los acuerdos sobre transformación de sociedad limitada en SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA. La Junta General de Accionistas aprobó con fecha 25 de septiembre de 2018, que la Sociedad se acoja al régimen fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) de conformidad con lo establecido en el art. 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). La información exigida referente a las “Exigencias Informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, es detallada en la nota 16 de las presentes cuentas anuales adjuntas.

## **NOTA 12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

### **Saldos con vinculadas**

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	<b>Saldo deudores 31.12.18 (nota 8)</b>	<b>Saldo deudores 31.12.17 (nota 8)</b>
Accionistas	640.387,71	461.956,76

### **Operaciones con vinculadas**

Las principales transacciones realizadas con empresas del grupo y otras partes vinculadas durante los ejercicios terminados 31 de diciembre 2018 y 2017 han sido las siguientes:

	<b>Gastos ejercicio 2018</b>	<b>Gastos ejercicio 2017</b>
Otras partes vinculadas	106.070,16	106.449,86
	<b>106.070,16</b>	<b>106.449,86</b>

Los saldos anteriores tienen su origen, básicamente, en retribuciones que en opinión de la administradora Única están realizadas en condiciones normales de mercado.

### **Retribuciones a la Administradora Única y a la alta dirección**

La Administradora Única no ha devengado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 retribución alguna.

La Sociedad tiene concedidos anticipos o créditos a la Administradora Única por importe de 640.387,71 euros a 31 de diciembre de 2018 (461.956,76 euros a 31 de diciembre de 2017).



En los ejercicios 2018 la Sociedad no mantiene contratada una Póliza de Responsabilidad Civil para Administradores y Directivos.

Otra información referente al Administradora Única de la Sociedad:

No se han puesto de manifiesto situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, con arreglo a la normativa aplicable (actualmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital), todo ello sin perjuicio de la información sobre operaciones vinculadas reflejadas en la memoria.

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, se informa que la administradora Única y personas vinculadas a ellos, no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

**NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS**

**Cifra de negocios**

El Importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio ascendió a 1.168.338,01 euros (961.064,01 euros en el ejercicio 2017), correspondiente a los ingresos por arrendamiento indicados en la nota 6 anterior.

La Sociedad realiza su actividad en la Comunidad Autónoma Andaluza.

**Gastos de personal**

El desglose de los gastos de personal de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	<b>Saldos</b>	<b>Saldos</b>
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Sueldos y salarios	151.132,49	148.744,30
Seguridad Social	39.556,98	35.857,02
	<b>190.689,47</b>	<b>184.601,32</b>

**NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN**

El detalle del personal medio por categorías y sexo durante los ejercicios 2018 y 2017 es como sigue:

Categoría	31/12/2018			31/12/2017		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Directivo	1	-	1	1	-	1
Administrativo		1	1		1	1
Limpieza/portería	1	-	1	1	-	1
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

El detalle del personal al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

Categoría	31/12/2018			31/12/2017		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Directivo	1	-	1	1	-	1
Administrativo		1	1		1	1
Limpieza/portería	1	-	1	1	-	1
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

La Sociedad en el desarrollo normal de su actividad tiene entregado avales referido a operaciones comerciales por importe de 16.528,71 euros concedidos por entidades financieras.

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 9.500 euros.

**NOTA 15. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no han ocurrido hechos o circunstancias adicionales que pudieran afectar a la presentación de estas cuentas anuales.

**NOTA 16. "EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009"**

El importe de las Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido la Ley de SOCIMIS ascienden a 734.202,33 euros.

A 31 diciembre de 2018 no hay reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley.

A 31 diciembre de 2018 no hay dividendos distribuidos con cargo a beneficios de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIS.

A 31 diciembre de 2018 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

Los inmuebles destinados al alquiler indicados en la nota 5, se adquirieron con fecha 31 de marzo de 2014. Ambos inmuebles computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

A 31 diciembre de 2018 no hay 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.

**MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.****INFORME DE GESTIÓN 2018****1. INTRODUCCIÓN**

El Informe de Gestión del ejercicio 2018, se formula de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A. (en adelante MAQAU o la Sociedad) se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada el 31 de marzo de 2014 como sociedad limitada. Con fecha 27 de septiembre de 2018 se elevan a públicos los acuerdos sobre transformación de sociedad limitada en SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA.

Su objeto social y actividad consisten en a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la sustituya en el futuro, b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no 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 obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (CNAE 6420), c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. (CNAE 6420) 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. (CNAE 6420).

**2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO**

La evolución de las principales magnitudes del balance y de la cuenta de resultados ha sido la siguiente:

	<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
Activo corriente	1.277.222,58	920.030,81
Pasivo corriente	98.826,27	341.414,74
Circulante	1.178.396,31	578.616,07
Variación	599.780,24	
%	104%	

	<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
Cifra de negocios	1.168.338,01	961.064,01
Variación con el ejercicio anterior	207.274,00	
Variación con el ejercicio anterior %	22%	

### **3. INFORMACIÓN SOBRE ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES ACAECIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJECICIO**

No se han producido acontecimientos importantes después del cierre del ejercicio.

### **4. INFORMACIÓN SOBRE ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha registrado importe alguno en concepto de gastos de investigación y desarrollo en el activo del balance del ejercicio 2018, porque no ha desarrollado actividad alguna en esta materia a lo largo de dicho ejercicio.

### **5. GESTION DE CALIDAD Y MEDIOAMBIENTE**

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no ha incurrido en gastos derivados de actividades medioambientales, ni tenía activos medioambientales registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

### **6. INFORMACION SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no tiene actualmente en su cartera ningún paquete de títulos propios ni lo ha tenido durante el ejercicio 2018 y tampoco ha aceptado sus propias acciones en prenda, ni en ninguna clase de operación mercantil o negocio jurídico.

### **7. INFORMACIÓN DEL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad presenta un Periodo Medio de Pago a proveedores de 30 días (30 días en 2017). De esta forma se cumple con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, S.A.

DILIGENCIA DE FIRMA

Las anteriores Cuentas Anuales que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, así como el Informe de gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018, han sido formuladas por la Administradora Única de la Sociedad el 29 de marzo de 2019.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, la administradora Única las firma a continuación:



Administradora Única  
D<sup>a</sup> María Antonia Quesada Contreras

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

[bdo.es](http://bdo.es)  
[bdo.global](http://bdo.global)



Auditoría & Assurance | Advisory | Abogados | Outsourcing