

**Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal)
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión consolidado

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

Al accionista único de Orbis Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (anteriormente denominada Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal)):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Newsoms Invest, S.L. (posteriormente denominada Orbis Properties SOCIMI, S.A.) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 4 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 97% del activo total del balance consolidado adjunto, ascendiendo a 272.040 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 5.3 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Para la estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias la dirección del Grupo utiliza valoraciones realizadas por un experto independiente.

Tal y como se indica en la citada nota 7, el Grupo ha registrado un cargo neto por deterioro de valor sobre sus inversiones inmobiliarias en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 5.385 miles de euros en el ejercicio 2019.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido a la magnitud del epígrafe y su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, a la importancia de los juicios y estimaciones que conllevan las valoraciones y a la existencia, por tanto, de un riesgo inherente asociado a la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado la política del Grupo para el deterioro de sus inversiones inmobiliarias. Hemos obtenido las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la dirección del Grupo 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.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a una metodología aceptada.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección del Grupo al experto de valoración.
- Evaluación de las principales hipótesis usadas en la valoración, contrastando la coherencia de las estimaciones teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados, y consideramos razonable el ejercicio de valoración realizado por la dirección del Grupo sobre las inversiones inmobiliarias.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 4.4 de las cuentas anuales consolidadas, que describe que el Grupo se ha formado el 7 de agosto de 2018 al tomar la Sociedad dominante el control sobre las sociedades dependientes en dicha fecha. En consecuencia, este hecho debe tomarse en consideración al comparar las cifras del ejercicio 2019 con las del ejercicio 2018. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2018, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



Newsoms Invest, S.L. y sociedades dependientes

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

José Manuel Del Rio López (22875)

2 de julio de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

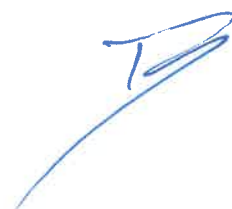
2020 Núm. 01/20/13491

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal)
y sociedades dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2019



Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019	3
A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019	3
B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019	5
MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	6
1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD	6
2. REGIMEN SOCIMI.....	8
3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN.....	10
4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS ..	12
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	15
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	28
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	29
8. ACTIVOS FINANCIEROS.....	33
9. FONDOS PROPIOS.....	35
10. PASIVOS FINANCIEROS.....	38
11. SITUACIÓN FISCAL.....	43
12. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	44
13. INGRESOS Y GASTOS.....	45
14. PARTES VINCULADAS.....	47
15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN.....	50
16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	52
17. OTRA INFORMACIÓN.....	53
18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.....	54

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009).....	54
REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS	55
20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	55
21. INFORMACIÓN SEGMENTADA	55
22. HECHOS POSTERIORES.....	56
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.....	59



Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	2019	2018 (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		273.723.086,31	280.443.598,78
Inmovilizado intangible.	6	11.574,01	18.240,73
Inversiones inmobiliarias.	7	272.040.120,86	278.802.944,35
Inversiones financieras a largo plazo.	8	1.671.391,44	1.622.413,70
B) ACTIVO CORRIENTE		6.798.493,75	5.367.160,75
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		1.209.316,91	459.399,19
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	8	97.009,31	219.342,01
Otros deudores.	8	1.101.724,97	240.057,18
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	10.582,63	-
Periodificaciones a corto plazo.	8	308.699,29	90.516,20
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	8	5.280.477,55	4.817.245,36
TOTAL ACTIVO (A+B)		280.521.580,06	285.810.759,53

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2019	2018 (*)
A) PATRIMONIO NETO		58.801.427,15	68.038.767,35
Fondos propios.	9	58.801.427,15	68.038.767,35
Capital.		3.000,00	3.000,00
Capital escriturado.		3.000,00	3.000,00
Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores.		(8.358.120,85)	-
Otras aportaciones de socios.		76.396.539,00	76.396.539,00
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.		(9.239.991,00)	(8.360.771,65)
B) PASIVO NO CORRIENTE		208.625.092,20	209.962.713,12
Deudas a largo plazo.	10	166.147.058,20	167.484.679,12
Deudas con entidades de crédito.		160.646.373,98	163.776.894,31
Otros pasivos financieros.		5.500.684,22	3.707.784,81
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	10	42.478.034,00	42.478.034,00
C) PASIVO CORRIENTE		13.095.060,71	7.809.279,06
Deudas a corto plazo.	10	4.821.154,11	3.032.668,33
Deudas con entidades de crédito.		4.739.832,64	2.815.790,24
Otros pasivos financieros.		81.321,47	216.878,09
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	10	6.350.260,11	3.164.407,56
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		1.820.769,00	1.612.203,17
Proveedores.	10	1.410.353,76	765.675,38
Otros acreedores.	10	131.361,43	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	279.053,81	846.527,79
Periodificaciones a corto plazo.	8	102.877,49	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		280.521.580,06	285.810.759,53

(*) Cifras no auditadas.

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria, que consta de 22 Notas, adjuntos.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

(Expresada en Euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la Memoria	2019	Del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2018 (*)
Importe neto de la cifra de negocios.	13	15.351.236,18	4.047.746,00
Prestaciones de servicios.		15.351.236,18	4.047.746,00
Otros ingresos de explotación.		-	4.315,20
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		-	4.315,20
Otros gastos de explotación.	13	(7.964.823,96)	(1.040.485,70)
Otros gastos de gestión corriente.		(7.964.823,96)	(1.040.485,70)
Amortización del inmovilizado.	6, 7	(3.190.879,80)	(862.437,91)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		(5.385.387,86)	(6.985.708,46)
Deterioros y pérdidas.	7	(5.385.387,86)	(6.985.708,46)
Otros resultados	13	1.019.571,11	1.520.000,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(170.284,33)	(3.316.570,87)
Gastos financieros.	13	(7.286.976,03)	(3.603.804,66)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	13	(1.782.640,08)	(1.440.396,12)
Cartera de negociación y otros.		(1.782.640,08)	(1.440.396,12)
Diferencias de cambio.	13	(90,56)	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(9.069.706,67)	(5.044.200,78)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(9.239.991,00)	(8.360.771,65)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(9.239.991,00)	(8.360.771,65)
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(9.239.991,00)	(8.360.771,65)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	9	(9.239.991,00)	(8.360.771,65)
Resultado atribuido a socios externos		-	-

(*) Cifras no auditadas.

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria, que consta de 22 Notas, adjuntos.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

(Expresado en Euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018 (*)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9	(9.239.991,00)	(8.360.771,65)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	9	(9.239.991,00)	(8.360.771,65)

(*) Cifras no auditadas.

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria, que consta de 22 Notas, adjuntos.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

(Expresado en Euros)

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

	Capital (Nota 9)	Reservas y resultados ejercicios anteriores (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Nota 9)	Total
B. SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2018	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	-	-	-	(8.360.771,65)	(8.360.771,65)
II Operaciones con socios o propietarios	3.000,00	-	76.396.539,00	-	76.399.539,00
Aumentos (reducciones) de capital	3.000,00	-	-	-	3.000,00
Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	76.396.539,00	-	76.396.539,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018 (*)	3.000,00	-	76.396.539,00	(8.360.771,65)	68.038.767,35
I. Ajustes por cambios de criterio 2018. (*)	-	-	-	-	-
II Ajustes por errores 2018. (*)	-	-	-	2.650,80	2.650,80
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019 (*)	3.000,00	-	76.396.539,00	(8.358.120,85)	68.041.418,15
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	-	-	-	(9.239.991,00)	(9.239.991,00)
III Otras variaciones del patrimonio neto.	-	(8.358.120,85)	-	8.358.120,85	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	3.000,00	(8.358.120,85)	76.396.539,00	(9.239.991,00)	58.801.427,15

(*) Cifras no auditadas.

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria, que consta de 22 Notas, adjuntos.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

(Expresado en Euros)

	Notas	2019	2018 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(9.239.991,00)	(8.360.771,65)
Ajustes del resultado.		17.645.974,33	11.372.347,15
Amortización del inmovilizado	6,7	3.190.879,80	862.437,91
Correcciones valorativas por deterioro	7	5.385.387,86	6.985.708,46
Gastos financieros	13	7.286.976,03	3.603.804,66
Diferencias de cambio		90,56	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	13	1.782.640,08	1.440.396,12
Otros ingresos/gastos	13	-	(1.520.000,00)
Cambios en el capital corriente.		(656.748,07)	1.062.287,78
Deudores y otras cuentas a cobrar		(750.008,30)	(459.399,19)
Otros activos corrientes		(218.183,09)	(90.516,20)
Acreedores y otras cuentas a pagar		208.565,83	1.612.203,17
Otros pasivos corrientes		102.877,49	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(2.757.828,39)	-
Pagos de intereses		(2.757.828,39)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación.		4.991.406,87	4.073.863,28
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones.		(1.855.755,19)	(288.291.745,15)
Inmovilizado intangible.		-	(20.000,00)
Inversiones inmobiliarias.	7	(1.806.777,45)	(286.649.331,45)
Otros activos financieros.		(48.977,74)	(1.622.413,70)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión.		(1.855.755,19)	(288.291.745,15)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-	76.399.539,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	9	-	76.399.539,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(2.672.419,49)	212.635.588,23
a) Emisión	10	13.137,13	382.690.277,79
Deudas con entidades de crédito		-	170.000.000,00
Deudas con empresas del grupo		2.877,80	210.206.011,00
Otras deudas		10.259,33	2.484.266,79
b) Devolución y amortización de	10	(2.685.556,62)	(170.054.689,56)
Deudas con entidades de crédito		(2.550.000,00)	(3.846.712,56)
Deudas con empresas del grupo		-	(166.207.977,00)
Otras deudas		(135.556,62)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación.		(2.672.419,49)	289.035.127,23
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		463.232,19	4.817.245,36
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio.		4.817.245,36	-
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio.		5.280.477,55	4.817.245,36

(*) Cifras no auditadas.

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria, que consta de 22 Notas, adjuntos.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

La sociedad Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como Sociedad Limitada en España, por un periodo de tiempo indefinido, el día 5 de julio de 2018 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 2.939 de su protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.755, folio 196, hoja M-672.592. Su número de identificación fiscal es B88149810. Su domicilio social se encuentra en la Calle Príncipe de Vergara 112, 28002, Madrid.

En el momento de su constitución, los socios de la sociedad TMF PARTICIPATIONS HOLDING (SPAIN), S.L. y TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L. aportaron 3.000 Euros.

Con fecha 7 de agosto de 2018 la Sociedad fue adquirida por la sociedad EPISO 4 REBOUND HOLDING, S.À.R.L., constituida y existente de conformidad con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en 1, Allée Scheffer, L-2520, ciudad de Luxemburgo con número B-199106. Dicha sociedad tiene asignado el N.I.F. N0186570H.

Ese mismo día, es decir, 7 de agosto de 2018, la Sociedad fue declarada Unipersonal, siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de agosto de 2018.

El día 19 de septiembre de 2018 el Socio Único adoptó la decisión de acoger a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes (Nota 3) 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 la constitución de cada sociedad.

En la misma fecha del 19 de septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad adoptó la decisión de modificar el objeto social de la Sociedad, de modo que en adelante tuviese el siguiente tenor literal:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tenga como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, 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.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

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

Mediante escritura de fecha 19 de septiembre de 2018 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.041 de su protocolo la Sociedad Dominante modificó su régimen de distribución de dividendos con el objeto de adecuar la política de distribución de dividendos a requerimientos según lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI).

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2018.

El 3 de abril de 2020, y en virtud de la escritura con número de protocolo 1373 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único de la Sociedad Dominante del 26 de marzo de 2020, se ha producido su conversión a Sociedad Anónima, convirtiéndose de esa manera las participaciones en acciones, así como el cambio de denominación. Por consiguiente, la Sociedad ha pasado de llamarse Newsoms Invest, S.L. a llamarse Orbis Properties SOCIMI, S.A. a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, habiéndose obtenido el preceptivo informe de experto independiente emitido con fecha 26 de marzo de 2020.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo NEWSOMS INVEST (en adelante el "Grupo").

El Grupo NEWSOMS INVEST, S.L. y sociedades dependientes quedó constituido el 7 de agosto de 2018 como consecuencia de la adquisición en dicha fecha, por parte de la Sociedad Dominante, de las sociedades dependientes indicadas en la Nota 3.

A su vez, la Sociedad Dominante, a través de su Socio Único EPISO 4 Rebound Holding S.à r.l., pertenece al grupo EPISO 4 Luxembourg Holding S.à r.l. La Sociedad luxemburguesa, a su vez, pertenece a un grupo de inversores denominado EUROPEAN PROPERTY INVESTORS SPECIAL OPPORTUNITIES 4 LP ubicado en Reino Unido que prepara y presenta cuentas anuales consolidadas. Las últimas cuentas anuales consolidadas de dicha sociedad disponibles a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y fueron formuladas el 21 de febrero de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Luxemburgo.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo Newsoms Invest es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en las presentes notas están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, no tienen 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 las presentes notas con respecto a información de cuestiones medioambientales.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

La Sociedad se encuentra en el proceso de salida a cotización para cumplir con los requerimientos establecidos en la ya mencionada Ley 11/2009, de 26 de octubre.

2. REGIMEN SOCIMI

La Sociedad Dominante y sus 5 sociedades dependientes, se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("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 consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las 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 consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las 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 o sistema multilateral de negociación. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. 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: las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI (Nota 12).
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 el NEWSOMS INVEST pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo NEWSOMS INVEST estaría obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El 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.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, consolidadas por el método de integración global, no auditadas, son las siguientes:

Denominación	Actividad	País	% en el Capital Social Directo	Derecho de Voto Directo	Patrimonio Neto
Orbis Cristalia 2&3, S.L.	(*)	España	100%	100%	18.108.023,33
Orbis Cristalia 5&6, S.L.	(*)	España	100%	100%	15.059.107,39
Orbis Foxa 29, S.L.	(*)	España	100%	100%	8.972.567,94
Orbis Jilt 6&14, S.L.	(*)	España	100%	100%	6.697.766,57
Orbis de la Vega, S.L.	(*)	España	100%	100%	10.128.998,74

(*) La actividad principal es el alquiler de edificios de oficinas ubicadas en la Comunidad de Madrid.

Los datos registrales y domicilio de las Sociedades dependientes es el siguiente:

- La sociedad ORBIS CRISTALIA 2&3, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Hartville Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta primera, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.983, folio 40, hoja 676.294. Su número de identificación fiscal es B88149729.
- La sociedad ORBIS CRISTALIA 5&6, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Peacham Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta primera, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.983, folio 70, hoja 676.297. Su número de identificación fiscal es B88149703.
- La sociedad ORBIS FOXA 29, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Stonewall Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta primera, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.904, folio 160, hoja M-674999. Su número de identificación fiscal es B88150735.
- La sociedad ORBIS JILT 6&14, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación social Saltville Invest, S.L., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta cuarta, 28002

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

Madrid. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.983, Folio 50, Sección 8, Hoja M 676295. Su número de identificación fiscal es B88149745.

- La sociedad ORBIS DE LA VEGA, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Greybull Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta primera, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37983, folio 60, hoja 676296. Su número de identificación fiscal es B88149794.

Las Sociedades dependientes tienen por objeto social principal:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al 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.
- 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.
- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, 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.

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

La Sociedad Dominante adquirió el control del 100% de las sociedades dependientes mediante escritura de compraventa de participaciones según el siguiente detalle:

- Orbis Cristalia 2&3, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Hartville Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3624.
- Orbis Cristalia 5&6, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Peacham Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3628.
- Orbis Foxa 29, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Stonewall Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3636.
- Orbis JILT6&14, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Saltville Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3632.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

- Orbis de la Vega, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Greybull Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3620.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparados teniendo en cuenta el impacto de la combinación de negocios en relación a la toma de control sobre la participación de las sociedades dependientes.

Al igual que en el caso de la Sociedad Dominante, todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.
2. Cuando una Sociedad Dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

4.1. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales consolidadas han sido obtenidas de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el Real Decreto 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

el Plan General de Contabilidad, y el Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y sus modificaciones posteriores (incluido el Real Decreto 602/2016), en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

4.2. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

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

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

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

- Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 7).
- Impuesto sobre las ganancias - Régimen SOCIMI (Nota 2 y 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 31 de diciembre de 2019, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 7).

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 7).

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

h) Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- d) La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- e) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han producido modificaciones en las participaciones (Nota 3).

i) Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

- Para los activos en fase de desarrollo: para los activos que se encuentran en fase de desarrollo, se utiliza un precio residual neto, a partir del área alquilable, los costes de construcción, etc.
- c) Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación.

5.4. Arrendamientos

Arrendamiento financiero

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo NEWSOMS INVEST no mantiene contrato de arrendamiento financiero alguno a 31 de diciembre de 2019 ni 31 de diciembre de 2018.

Arrendamiento operativo cuando el Grupo es arrendador

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los activos arrendados bajo arrendamiento operativo se incluyen en el balance consolidado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

5.5. Activos Financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar:

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde el 31 de diciembre 2019 que se clasifican como activos no corrientes.

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

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

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.

Deterioro del valor de los activos financieros

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.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

5.6. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar:

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo 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, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

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.

Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En el caso de derivados financieros, el método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no, y en su caso, del tipo de cobertura. Si el derivado no es considerado de cobertura, el cambio de valor se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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.

Cancelación

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

5.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- a) Son convertibles en efectivo.
- b) En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- c) No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- d) Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

5.8. Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo 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. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 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.

En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 19 de septiembre de 2018, tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes, adoptaron 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 la fecha de constitución de las 6 sociedades integradas en el Grupo (Nota 3). Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2018 de nuevo en los mismos términos para las 6 sociedades del Grupo.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2018 y 2019 sin perjuicio de que, durante los mismos, las sociedades del Grupo acogidas a él no cumplían 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, disponen 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.

5.10. Ingresos y gastos

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 del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo 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. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, los ingresos ligados a incentivos, los costes iniciales y las carencias de arrendamientos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias según el método lineal.

5.11. Aspectos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

5.12. Operaciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo 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.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

5.13. Patrimonio neto

El capital social de la Sociedad Dominante está representado por participaciones ordinarias, todas de la misma clase.

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

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

En el caso de adquisición de participaciones propias, 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.

5.14. Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de todas las sociedades que componen el Grupo.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera clasificados como disponibles para la venta son analizados entre diferencias de conversión resultantes de cambios en el coste amortizado del título y otros cambios en el valor contable del título. Las diferencias de conversión se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el valor contable se reconocen en el patrimonio neto.

Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto.

5.15. Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión o escisión y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición descrito en las Notas 5.1 y 5.2.

5.16. Estados de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5.17 Información segmentada

Para la definición de los segmentos, se tienen en cuenta los criterios y asignaciones que utiliza el órgano de dirección, en este caso el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, para el análisis de las operaciones del Grupo. En concreto, se distingue entre el negocio de arrendamiento de inmuebles descritos en la Nota 7 y las operaciones de tipo corporativo, no habiéndose realizado operaciones en este último segmento en 2018 ni en 2019. Las operaciones realizadas entre segmentos son valoradas a precio de mercado.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Tal y como recoge el anexo número 15 de la escritura del notario Jose Ángel Martínez Sanchez con número 1085 de su protocolo, el cual a su vez está contenido en el Acta complementaria de incorporación de documentos con número de protocolo 1086 el mismo Notario, la sociedad dependiente Orbis de la Vega, S.L. adquirió la aplicación informática de por un precio de 20.000 euros de una sociedad vinculada al vendedor de las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Los importes y saldos atribuibles a la aplicación informática al 31 de diciembre de 2018 y 2019 quedan recogidos en los siguientes cuadros:

	Saldo al 31/12/2018	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2019
Aplicación informática	20.000,00	-	-	-	20.000,00
	20.000,00	-	-	-	20.000,00
Amortización	(1.759,27)	(6.666,72)	-	-	(8.425,99)
	(1.759,27)	(6.666,72)	-	-	(8.425,99)
Valor neto contable	18.240,73	(6.666,72)	-	-	11.574,01

(*)	Incorporación al 07/08/2018	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2018
Aplicación informática	-	20.000,00	-	-	20.000,00
	-	20.000,00	-	-	20.000,00
Amortización	-	(1.759,27)	-	-	(1.759,27)
	-	(1.759,27)	-	-	(1.759,27)
Valor neto contable	-	18.240,73	-	-	18.240,73

(*) Cifras no auditadas.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2018 y 2019:

	Saldo al 31/12/2018	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Traspasos	Saldo al 31/12/2019
Coste					
Terrenos	121.192.591,38	-	-	-	121.192.591,38
Construcciones	160.307.408,62	574.377,94	-	-	160.881.786,56
Gastos reconocidos como mayor coste de adquisición	5.149.331,45	38.430,74	-	-	5.187.762,19
Inv. Inmobiliarias en Curso	-	1.193.968,77	-	-	1.193.968,77
	286.649.331,45	1.806.777,45	-	-	288.456.108,90
Amortización					
Construcciones	(860.678,64)	(3.184.213,08)	-	-	(4.044.891,72)
Deterioro	(6.985.708,46)	(10.378.605,18)	4.993.217,32	-	(12.371.096,32)
	(7.846.387,10)	(13.562.818,26)	4.993.217,32	-	(16.415.988,04)
Valor neto contable	278.802.944,35	(11.756.040,81)	4.993.217,32	-	272.040.120,86

(*)	Incorporación al 07/08/2018	Altas	Bajas / Reversiones	Traspasos	Saldo al 31/12/2018
Coste					
Terrenos	-	121.192.591,38	-	-	121.192.591,38
Construcciones	-	160.307.408,62	-	-	160.307.408,62
Gastos reconocidos como mayor coste de adquisición	-	5.149.331,45	-	-	5.149.331,45
Inv. Inmobiliarias en Curso	-	-	-	-	-
	-	286.649.331,45	-	-	286.649.331,45
Amortización					
Construcciones	-	(860.678,64)	-	-	(860.678,64)
Deterioro	-	(6.985.708,46)	-	-	(6.985.708,46)
	-	(7.846.387,10)	-	-	(7.846.387,10)
Valor neto contable	-	278.802.944,35	-	-	278.802.944,35

(*) Cifras no auditadas.

Al 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos:

- Inversiones inmobiliarias dedicadas a espacios de oficinas ubicadas en la parcela denominada como Área II, ubicada en Madrid, Calle Vía de los Poblados número 3 y que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, finca número 37.245, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de septiembre de 2018 con número de su protocolo 1.085. El inmueble fue adquirido por un importe de 66.000.000,00 de euros. Adicionalmente, se capitalizaron gastos soportados en la compra, por importe de 1.192.925,08 euros durante el ejercicio 2018. Durante el ejercicio 2019, se han producido activaciones por importe de 6.016,62 euros y reconocido 577.253,89 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

- Inversiones inmobiliarias dedicadas a espacios de oficinas ubicadas en la parcela denominada como Área IV, ubicada en Madrid, Calle Vía de los Poblados número 3 y que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, finca número 37.247, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de septiembre de 2018 con número de su protocolo 1.085. El inmueble fue adquirido por un importe de 65.500.000,00 de euros. Adicionalmente, se capitalizaron gastos soportados en la compra, por importe de 1.185.300,74 euros durante el ejercicio 2018. Durante el ejercicio 2019, se han producido activaciones por importe de 400.314,86 euros y reconocido 80.392,40 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados.
- Inversiones inmobiliarias dedicadas a espacios de oficinas y tres locales comerciales ubicados en cuatro (4) fincas que conforman la totalidad del edificio sito en Madrid, Calle Agustín de Foxá número 29 y que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, fincas número 22.415, 28.057, 28.060 y 28.061, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de septiembre de 2018 con número de su protocolo 1.085. El inmueble fue adquirido por un importe de 29.500.000 euros. Adicionalmente se capitalizaron gastos soportados en la compra, por importe de 550.260,93 euros durante el ejercicio 2018. Durante el ejercicio 2019, se han producido activaciones por importe de 5.945,08 euros y reconocido 403.888,42 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados.
- Inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden a la adquisición de dos (2) fincas sitas en Madrid, en los números 6 y 14 de la Calle Juan Ignacio Luca de Tena y que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad número 17 de Madrid, fincas número 38.539 y 30.568, 30.569, adquiridos en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Ignacio Martínez-Gil Vich el 26 de septiembre de 2018 con número de protocolo 1.085. Los inmuebles fueron adquiridos por un importe de 45.000.000,00 euros. Adicionalmente, se capitalizaron gastos soportados en la compra por importe de 855.526,42 euros durante el ejercicio 2018. Durante el ejercicio 2019, se han producido activaciones por importe de 66.143,31 euros y reconocido 26.281,03 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados.

En referencia al inmueble situado en el número 6 de la Calle Juan Ignacio Luca de Tena, se remite a la Nota 22 donde se describen hechos posteriores al cierre del ejercicio 2019.

- Inversiones inmobiliarias dedicadas a espacios de oficinas ubicadas en el parque empresarial la vega, sito en Alcobendas, Avenida de la Vega número 15 y que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas, finca número 45.245, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de septiembre de 2018 con número de su protocolo 1.085. El inmueble fue adquirido por un importe de 75.500.000 euros. Adicionalmente, se capitalizaron gastos soportados en la compra por importe de 1.362.037,42 euros durante el ejercicio 2018. Durante el ejercicio 2019, se han producido activaciones por importe de 134.388,81 euros y reconocido 106.153,03 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados.

Finalmente cabe destacar que el valor neto contable es de 272.040.120,86 a fecha 31 de diciembre 2019, (278.802.944,35 euros, a cierre 2018).

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo NEWSOMS INVEST a 31 de diciembre de 2019 a su valor contable neto y bruto contable:

	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Inversiones inmobiliarias	8 edificaciones	288.456.108,90	(16.415.988,04)	272.040.126,86

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo NEWSOMS INVEST a 31 de diciembre de 2018 a su valor contable neto y bruto contable:

(*)	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Inversiones inmobiliarias	8 edificaciones	286.649.331,45	(7.846.387,10)	278.802.944,35

(*) Cifras no auditadas.

Se hace mención de que las inversiones inmobiliarias propiedad de las sociedades dependientes Orbis Cristalia 2&3, S.L. y Orbis Cristalia 5&6, S.L. constan de dos edificaciones en cada sociedad pero no existe división y están integradas en la misma referencia catastral.

Todos los activos mencionados en nota están ubicados en la Comunidad de Madrid y actúan como garantía del préstamo hipotecario descrito en la Nota 10.4.

7.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 1 y 15 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento en algunos de ellos.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 15.351.236,18 euros en el ejercicio 2019 (4.047.746,00 euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018) (Nota 13).

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino (en las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro):

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Hasta un año	13.861.452,53	14.322.466,55
Entre uno y cinco años	20.952.423,17	34.172.323,27
Más de cinco años	2.024.526,49	1.980.471,91
TOTAL	36.838.402,19	50.475.261,73

(*) Cifras no auditadas.

Adicionalmente, cabe mencionar que el inmueble localizado en la calle Juan Luca de Tena 6 ha sido enajenado en el ejercicio 2020 (Nota 22).

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

7.2. VALORACION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 285.300.000 euros y 280.700.000 euros, respectivamente, según muestra el siguiente detalle:

	2019	2018 (*)
Calle Vía de los Poblados, número 3, Area II	68.600.000,00	64.300.000,00
Calle Vía de los Poblados, número 3, Area IV	68.200.000,00	65.000.000,00
Calle Agustín de Foxá, número 29	32.300.000,00	29.200.000,00
Calle Juan Ignacio Luca de Tena, número 6	20.400.000,00	17.200.000,00
Calle Juan Ignacio Luca de Tena, número 14	32.300.000,00	30.400.000,00
Avenida de la Vega, número 15	63.500.000,00	74.600.000,00
Total	285.300.000,00	280.700.000,00

(*) Cifras no auditadas.

El Grupo calcula los valores recuperables de las inversiones inmobiliarias basándose en la correspondiente valoración al 31 de diciembre de 2019, efectuada por un experto independiente. En el ejercicio 2018 las inversiones inmobiliarias fueron valoradas al 31 de octubre de 2018, no habiendo ocurrido ningún hecho relevante hasta el 31 de diciembre de 2018 que incidiera en el valor de los inmuebles. Las valoraciones han sido realizadas por valoradores de reconocido prestigio en el sector.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (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 independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 10 años (2018: 10 años) y capitalizar el 11º año con una rentabilidad ("yield") de salida y aplicando una Tasa Interna de Retorno (TIR) para el descuento los flujos de efectivo obtenidos.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generarán los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

Las variables más importantes son, por tanto, las que figuran a continuación:

	2019					2018 (*)				
	Ocupación a fecha de valoración (%)	Renta mercado (miles de euros /año)	Rentabilidad de salida (%)	TIR (%)	CAPEX previsto (%)	Ocupación a fecha de valoración (%)	Renta mercado (miles de euros /año) (**)	Rentabilidad de salida (%)	TIR (%) (**)	CAPEX previsto (%)
Orbis de la Vega, S.L.	80,35	4.064	5,00	6,75	2,29	98,00	4.140	4,89	4,83	3,69
Orbis Cristalia 2&3, S.L.	88,80	3.843	5,00	7,00	1,28	88,80	3.286	4,68	4,45	2,79
Orbis Cristalia 5&6, S.L.	72,30	3.827	5,00	7,00	1,38	61,10	3.412	4,76	4,37	3,18
Orbis JILT 6&14, S.L.	0 y 94,70	1.087 y 1.626	4,75	6,75	0,44	0 y 94,00	1.052 y 1.519	5,25 y 4,75	4,74	4,49 y 2,01
Orbis Foxa 29, S.L.	95,90	1.466	4,25	6,25	0,70	96,00	1.514	4,79	4,01	5,05

(*) Cifras no auditadas.

(**) El experto independiente no ha considerado ningún índice de revisión de precios en su valoración.

Como hecho relevante cabe destacar que uno de los arrendatarios más relevantes del inmueble propiedad de la sociedad dependiente Orbis de la Vega, S.L. ha rescindido el contrato de arrendamiento antes de finalizar el ejercicio 2019. Asimismo, en el ejercicio 2019 la sociedad dependiente Orbis de la Vega, S.L. ha sido notificada por otro arrendatario de su decisión de ejercitar su derecho de rescindir su contrato de arrendamiento en 2020.

Adicionalmente, se ha producido una reducción del valor del inmueble propiedad de la mencionada sociedad dependiente. La Sociedad ha encargado informes de valoración a un experto independiente en 2018 y a otro en 2019. El descenso de valor del inmueble entre ambas fechas es consecuencia, sobre todo, de los cambios en las hipótesis relativas a la rentabilidad de salida y la tasa de descuento, así como a la consideración en 2019 de una tasa de desocupación estructural del 5% y, adicionalmente, a la variación de las hipótesis de recuperabilidad de los costes por medio de refacturación a inquilinos, todo lo anterior derivado del cambio en el entorno y las circunstancias por la reducción del nivel de ocupación del inmueble y en las condiciones de los arrendamientos.

Como resultado del análisis de recuperabilidad de las inversiones en sociedades dependientes, al 31 de diciembre de 2018 el Grupo registró un deterioro total de 6.985.708,46 euros. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha dotado un deterioro neto adicional de 5.385.387,86 euros.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

8.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018, excepto efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.4):

Activos financieros a largo plazo:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Préstamos y partidas a cobrar	Créditos, Derivados y otros	Créditos, Derivados y otros
Fianzas y depósitos constituidos	1.671.391,44	1.622.413,70
Total	1.671.391,44	1.622.413,70

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

(*) Cifras no auditadas.

Activos financieros a corto plazo:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Préstamos y partidas a cobrar	Créditos, Derivados y otros	Créditos, Derivados y otros
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	97.009,31	219.342,01
Anticipos a proveedores	713.492,91	155.673,11
Importes derivados de carencias de rentas y rentas escalonadas de inquilinos	388.232,06	84.384,07
Total	1.198.734,28	459.399,19

(*) Cifras no auditadas.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existen activos a corto plazo con las Administraciones Públicas, que no se incluyen en este detalle (Nota 11).

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores contables.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, la cifra de "Clientes por ventas y prestación de servicios" no mantiene registrado deterioro alguno, al haberse considerado necesaria una dotación de provisiones por deterioro de valor de tales saldos.

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

8.2. FIANZAS, DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y PERIODIFICACIONES

a) FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo y corto plazo son los siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Préstamos y partidas a cobrar	Créditos, Derivados y otros	Créditos, Derivados y otros
Fianzas y depósitos constituidos	1.671.391,44	1.622.413,70
Total	1.671.391,44	1.622.413,70

(*) Cifras no auditadas.

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias (Nota 7). De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de la ley de arrendamientos urbanos dichas fianzas han sido depositadas en los organismos designados por ésta.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

b) PERIODIFICACIONES

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Periodificaciones de activo a corto plazo	308.699,29	90.516,20
Periodificaciones de pasivo a corto plazo	102.877,49	-

(*) Cifras no auditadas.

Por ello, las periodificaciones de activos a corto plazo se corresponden a los gastos derivados de incentivos a la ocupación y gastos de diversa naturaleza con devengo posterior al cierre de cada ejercicio.

8.4. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019, y 31 de diciembre de 2018 respectivamente, es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Cuentas corrientes a la vista	5.280.477,55	4.817.245,36
TOTAL	5.280.477,55	4.817.245,36

(*) Cifras no auditadas.

El contrato de financiación descrito en la Nota 10.4 fija determinados requerimientos de nivel mínimo de caja a mantener por las sociedades el Grupo.

9. FONDOS PROPIOS

9.1. CAPITAL SOCIAL

Cierre	Clase	Número	Valor nominal/ participación	Valor nominal total
31/12/2019 y 31/12/2018	Nominativas	3.000	1,00	3.000

A 31 de diciembre de 2019, así como a 31 de diciembre del ejercicio 2018, el capital social de la Sociedad dominante ascendía a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas desde el momento de la constitución de ésta.

En el ejercicio 2020 se ha realizado una ampliación de capital, que queda descrita en la Nota 22.

No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en las Notas 10.5 y 14.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

9.2. RESERVA LEGAL

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

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior. Además, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendo 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 la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no se encuentra constituida en la Sociedad Dominante, a la vista de los resultados negativos obtenidos desde su constitución.

9.3. RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre 2019 existen reservas negativas por importe de 1.571,13 euros derivadas de gastos de constitución de las sociedades, así como generadas por los resultados negativos de ejercicio 2018, teniendo en cuenta, además, lo descrito en la Nota 4.4. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 no había ningún importe en concepto de reservas voluntarias.

El desglose por sociedad es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
NEWSOMS INVEST, S.L.	(14.350,42)	-
Orbis Cristalia 2&3, S.L.	(2.837.797,88)	-
Orbis Cristalia 5&6, S.L.	(1.983.242,18)	-
Orbis Foxa 29, S.L.	(862.413,04)	-
Orbis Jilt 6&14, S.L.	(497.558,39)	-
Orbis de la Vega, S.L.	(2.162.758,94)	-
TOTAL	(8.358.120,85)	-

(*) Cifras no auditadas.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

9.4. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Con el objeto de dotar de liquidez suficiente a las subsidiarias, el Socio Único de la Sociedad ha realizado sucesivas aportaciones por un importe total de 76.396.539,00 euros a lo largo del segundo semestre de 2018, formalizándose con fecha de 11 de enero de 2019. El saldo de este epígrafe no ha variado en 2019.

9.5. RESULTADO POR SOCIEDADES

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación al resultado consolidado en el periodo a 31 de diciembre 2019 y 2018 es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
NEWSOMS INVEST, S.L.	(5.606.812,98)	(7.835.589,47)
Orbis Crystalia 2&3, S.L.	2.391.493,33	(2.841.970,27)
Orbis Crystalia 5&6, S.L.	(201.870,83)	(1.983.242,18)
Orbis Foxa 29, S.L.	559.937,44	(862.413,04)
Orbis Jilt 6&14, S.L.	(1.372.562,07)	(497.558,39)
Orbis de la Vega, S.L.	(10.360.021,62)	(2.162.758,94)
TOTAL	(14.589.836,73)	(16.183.532,29)

(*) Cifras re-expresadas, no auditadas.

9.6. RESULTADO POR ACCIÓN

El resultado por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Resultado neto atribuible a la Sociedad dominante	(14.589.836,73)	(16.183.532,29)
Nº de acciones	3.000,00	3.000,00
	(4.863,28)	(5.394,51)

(*) Cifras re-expresadas, no auditadas.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de las acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2019 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías los pasivos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2019, respecto de 31 de diciembre de 2018, excepto saldos con Administraciones Públicas:

Pasivos financieros a largo plazo:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Débitos y partidas a pagar	Otros	Otros
Fianzas y depósitos recibidos	2.277.648,02	2.267.388,69
Deudas con entidades financieras	160.646.373,98	163.776.894,31
Deudas con empresas del grupo	42.478.034,00	42.478.034,00
Total	205.402.056,00	208.522.317,00
Pasivos financieros a valor razonable	Derivados	Derivados
Derivados	3.223.036,20	1.440.396,12
Total	3.223.036,20	1.440.396,12

(*) Cifras no auditadas.

Pasivos financieros a corto plazo:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Débitos y partidas a pagar	Otros	Otros
Deudas con entidades financieras	4.739.832,64	2.815.790,24
Deudas con empresas del grupo	6.350.260,11	3.164.407,56
Proveedores	1.410.353,76	765.675,38
Anticipos de clientes	131.361,43	-
Otros pasivos	81.321,47	216.878,09
Total	12.713.129,41	6.962.751,27

(*) Cifras no auditadas.

Todos los saldos de pasivos financieros están denominados en euros y su valor contable no difiere significativamente de su valor razonable.

10.2. FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS

En el epígrafe de "Fianzas y depósitos recibidos" de pasivos a largo plazo los importes corresponden a las fianzas y garantías recibidas relacionadas con los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la adecuada financiación de las inversiones y la reducción de los niveles de endeudamiento. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el nivel de endeudamiento es adecuado.

10.8. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

	31 de diciembre de 2019		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
No corriente:			
Instrumentos financieros derivados (Nota 10.3)	-	(3.223.036,20)	-
	31 de diciembre de 2018 (*)		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
No corriente:			
Instrumentos financieros derivados (Nota 10.3)	-	(1.440.396,12)	-

(*) Cifras no auditadas.

La tabla presenta los pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. El valor razonable de los derivados de swap de tipos de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

En lo referente al valor razonable de las inversiones inmobiliarias, véase Nota 7.

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		31/12/2019
	Activo	Pasivo
Corriente		
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	10.582,63	(278.490,29)
Retenciones y pagos a cuenta	-	(563,52)
Total	10.582,63	(279.053,81)

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

		31/12/2018 (*)
	Activo	Pasivo
Corriente		
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	-	(846.099,56)
Retenciones y pagos a cuenta	-	(428,23)
Total	-	(846.527,79)

(*) Cifras no auditadas.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. El Grupo tiene abiertos a inspección los dos últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, siendo los que han transcurrido desde la constitución de las sociedades dominante y dependientes.

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, el Consejo de Administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente estas cuentas anuales consolidadas.

12. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2019 y 2018, la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(9.239.991,00)
Impuesto sobre Sociedades			-
Diferencias temporarias	3.286.976,03	-	3.286.976,03
Otros ajustes (Nota 4.4)	5.385.387,86	-	5.385.387,86
Base imponible (resultado fiscal)			8.672.363,89

Los ajustes a la base imponible de 2019 corresponden a las diferencias temporarias surgidas por la limitación de deducibilidad de los gastos financieros, así como al importe indicado en la Nota 4.4. No se han generado ni aplicado deducciones.

Con fecha 28 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 28 de septiembre de 2018, las sociedades del Grupo comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Socio Único de la Sociedad Dominante de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014,

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de 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 a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo no cumple con todos los requisitos exigidos por la normativa indicada anteriormente (Nota 2). No obstante, los Administradores de la Sociedad consideran que las condiciones se cumplirán en el plazo previsto para ello en la legislación.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

Dado que las sociedades dominante y dependientes se constituyeron el mismo ejercicio de aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre no existen Bases Imponibles Negativas anteriores a la aplicación de éste.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

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

CONCEPTO	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Ingresos por arrendamiento de espacio de oficinas	10.028.709,55	2.731.719,53
Ingresos por arrendamiento de plazas de parking	1.374.875,25	330.930,83
Ingresos por arrendamiento de espacios retail	116.604,67	9.546,07
Ingresos por arrendamiento de espacios de almacén	1.296,00	-
Ajustes por linealización de carencias de renta, rentas escalonadas y situaciones similares	303.847,99	84.384,07
Ajustes de ingresos por incentivos a la ocupación y gastos de formalización de contratos de arrendamiento	(77.890,49)	-
Ingresos por refacturación de gastos	3.603.793,21	891.165,50
Total	15.351.236,18	4.047.746,00

(*) Cifras no auditadas.

Todo el detalle de la tabla anterior se corresponde con inmuebles ubicados en la comunidad de Madrid.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

13.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Servicios Exteriores:	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Reparaciones y conservación	723.673,56	74.147,53
Servicios profesionales independientes	2.757.138,07	622.727,57
Primas de seguros	75.699,02	20.084,87
Servicios bancarios	67.105,24	3.091,78
Publicidad	1.606,32	-
Suministros	1.208.551,98	12.166,26
Otros servicios	1.483.707,55	306.234,24
Tributos	1.647.342,22	2.033,45
TOTAL	7.964.823,96	1.040.485,70

(*) Cifras no auditadas.

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo (Nota 7).

Respecto a Tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

Tributos	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Tributos locales	1.631.317,35	-
IVA no deducible	16.024,87	2.033,45
TOTAL	1.647.342,22	2.033,45

(*) Cifras no auditadas.

El Grupo ha estado exento del Impuestos de Actividades Económicas (IAE) durante los ejercicios 2018 y 2019.

13.3. OTROS RESULTADOS

Durante 2019 el Grupo ha recibido una compensación por un total de 1 millón de euros a raíz del ejercicio de la opción de finalización anticipada del contrato de arrendamiento ejercida por uno de los principales arrendatarios de un espacio en uno de los inmuebles propiedad del Grupo (Nota 7).

El importe de 1.520.000 euros de otros resultados del ejercicio 2018 se corresponde con la llamada Aportación del Vendedor según el punto F de la cláusula 10 de la escritura 1085 (nota 6) por la cual el vendedor abonó a las sociedades dependientes el mencionado importe para cubrir gastos capitalizables en las inversiones inmobiliarias y conceptos de otra índole.'

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

El detalle de saldos por financiación con empresas del grupo es el siguiente:

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada	% participación	Principal préstamo (31/12/2019)	Intereses acumulados (31/12/2019)			
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan	Socio	EPISO Rebound Holding S.à.r.l.	100,00%	-	532.978,96			
	Interest bearing loan				9.918.239,00	943.127,67			
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	541.014,49			
	Interest bearing loan				10.144.029,00	964.612,16			
Orbis Foxa 29, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	227.171,91			
	Interest bearing loan				4.276.666,99	406.661,95			
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	415.521,79			
	Interest bearing loan				7.100.499,00	675.203,92			
Orbis de la Vega, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	594.318,55			
	Interest bearing loan				11.038.600,00	1.049.648,70			
TOTALES					42.478.033,99	6.350.260,11			

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada	% participación	Principal préstamo (31/12/2018) (*)	Intereses acumulados (31/12/2018) (*)			
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan	Socio	EPISO Rebound Holding S.à.r.l.	100,00%	-	532.978,96			
	Interest bearing loan				9.918.239,00	199.259,75			
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	541.014,49			
	Interest bearing loan				10.144.029,00	203.809,99			
Orbis Foxa 29, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	227.171,91			
	Interest bearing loan				4.276.666,99	85.911,93			
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	415.521,79			
	Interest bearing loan				7.100.499,00	142.666,49			
Orbis de la Vega, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	594.318,55			
	Interest bearing loan				11.038.600,00	221.753,70			
TOTALES					42.478.033,99	3.164.407,56			

(*) Cifras no auditadas.

En fecha 28 de noviembre de 2018, las Sociedades dependientes firmaron una serie de préstamos concedidos por parte del Socio Único de la Sociedad Dominante, esto es, EPISO Rebound Holding S.à.r.l., expuestos anteriormente, siendo su vencimiento el 31 de marzo de 2024. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos con el Socio Único de la Sociedad Dominante, se detallan a continuación:

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis Cristalia 2&3, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 9.918.239,00 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. A 31 de diciembre de 2018 se había dispuesto del importe máximo de 9.918.239,00 euros, importe que se mantiene dispuesto hasta el 31 de diciembre de 2019 y habiéndose devengado intereses por importe de 943.127,67 euros (199.259,75 euros al 31 de diciembre 2018), quedando acumulados al principal de este préstamo.
- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis Cristalia 5&6, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.144.029,00 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. A 31 de diciembre de 2018 se había dispuesto del importe máximo de 10.144.029,00 euros, importe que se mantiene dispuesto hasta el 31 de diciembre de 2019 y habiéndose devengado intereses por importe de 964.612,16 euros (203.809,99 euros al 31 de diciembre 2018), quedando acumulados al principal de este préstamo.
- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis Foxa 29, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 4.276.666,99 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. A 31 de diciembre de 2018 se había dispuesto del importe máximo de 4.276.666,99 euros, importe que se mantiene dispuesto hasta el 31 de diciembre de 2019 y habiéndose devengado intereses por importe de 406.661,95 euros (85.911,93 euros al 31 de diciembre 2018), quedando acumulados al principal de este préstamo.
- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis Jilt 6&14, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 7.100.499,00 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. A 31 de diciembre de 2018 se había dispuesto del importe máximo de 7.100.499,00 euros, importe que se mantiene dispuesto hasta el 31 de diciembre de 2019 y habiéndose devengado intereses por importe de 675.203,92 euros (142.666,49 euros al 31 de diciembre 2018), quedando acumulados al principal de este préstamo.
- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis de la Vega, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 11.038.600,00 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. A 31 de diciembre de 2018 se había dispuesto del importe máximo de 11.038.600,00 euros, importe que se mantiene dispuesto hasta el 31 de diciembre de 2019 y habiéndose devengado intereses por importe de 1.049.648,70 euros (221.753,70 euros al 31 de diciembre 2018), quedando acumulados al principal de este préstamo.
- Acuerdo de préstamo (Bridge Interest bearing loan) entre Orbis Cristalia 2&3, S.L.(en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 38.681.980,55 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. Durante el ejercicio 2018 se había dispuesto del importe máximo de 38.681.980,55 euros y también pagado el 30 de noviembre de 2018 como resultado de la obtención del préstamo descrito en la Nota 10.4, habiéndose devengado intereses por importe de 532.978,96 euros hasta el momento del pago.
- Acuerdo de préstamo (Bridge Interest bearing loan) entre Orbis Cristalia 5&6, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 39.265.897,73 euros

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

con un tipo de interés de 7,5% anual. Durante el ejercicio 2018 se había dispuesto del importe máximo de 39.265.897,73 euros y también pagado el 30 de noviembre de 2018 como resultado de la obtención del préstamo descrito en la Nota 10.4, habiéndose devengado intereses por importe de 541.014,49 euros hasta el momento del pago.

- Acuerdo de préstamo (Bridge Interest bearing loan) entre Orbis Foxa 29, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 16.486.779,52 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. Durante el ejercicio 2018 se había dispuesto del importe máximo de 16.486.779,52 euros y también pagado el 30 de noviembre de 2018 como resultado de la obtención del préstamo descrito en la Nota 10.4, habiéndose devengado intereses por importe de 227.171,91 euros hasta el momento del pago.
- Acuerdo de préstamo (Bridge Interest bearing loan) entre Orbis Jilt 6&14, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 30.160.420,02 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. Durante el ejercicio 2018 se había dispuesto del importe máximo de 30.160.420,02 euros y también pagado el 30 de noviembre de 2018 como resultado de la obtención del préstamo descrito en la Nota 10.4, habiéndose devengado intereses por importe de 415.521,79 euros hasta el momento del pago.
- Acuerdo de préstamo (Bridge Interest bearing loan) entre Orbis de la Vega, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 43.132.899,18 euros con un tipo de interés de 7,5% anual. Durante el ejercicio 2018 se había dispuesto del importe máximo de 43.132.899,18 euros y también pagado el 30 de noviembre de 2018 como resultado de la obtención del préstamo descrito en la Nota 10.4, habiéndose devengado intereses por importe de 594.318,55 euros hasta el momento del pago.

A continuación, se desglosa el detalle de operaciones comerciales por los Management Fees devengados con EPISO Rebound Holding S.à.r.l. a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Orbis Cristalia 2&3, S.L.	357.714,95	77.888,62
Orbis Cristalia 5&6, S.L.	355.004,98	77.298,55
Orbis Foxa 29, S.L.	159.887,75	34.813,85
Orbis Jilt 6&14, S.L.	409.204,22	53.105,88
Orbis de la Vega, S.L.	243.896,56	89.099,86
TOTAL	1.525.708,46	332.206,76

(*) Cifras no auditadas.

Todas las facturas recibidas durante 2018 y 2019 han sido pagadas en esos mismos ejercicios y el saldo pendiente es de cero euros.

15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 31 de diciembre de 2019, al igual que en 2018, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni de sus sociedades dependientes. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante 2019, ni 2018.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes no han realizado pago o de primas de seguros de vida, ni tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, ni de responsabilidad civil.

b) Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A 31 de diciembre de 2019, al igual que en 2018, no se ha otorgado anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantiene saldo alguno con ellos.

c) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

Los miembros de la alta dirección, que también forman parte también del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y sus dependientes, devengaron por sus funciones ejecutivas un total de 18.000 euros a 31 de diciembre de 2019 en la Sociedad Dominante y sus dependientes (18.000 de euros al 31 de diciembre de 2018), facturados a través de una sociedad mercantil.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Consejo de Administración.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores ha 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 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 los que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Los administradores de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido participaciones en el capital de las siguientes Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Administrador	Sociedad	Participación	Cargo o función
Yves Barthels	Orbis de la Vega, S.L.	0%	Administrador Solidario
Yves Barthels	Orbis Cristalia 5&6, S.L.	0%	Administrador Solidario
Yves Barthels	Orbis Foxa 29, S.L.	0%	Administrador Solidario
Yves Barthels	Orbis Jilt, S.L.	0%	Administrador Solidario
Yves Barthels	Newsoms Invest, S.L.	0%	Consejero (*)
Yves Barthels	CCP5 Curzon Holding, S.L.	0%	Administrador Mancomunado
Yves Barthels	CCP5 Curzon Propco Manoteras, S.L.	0%	Administrador Mancomunado

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

Administrador	Sociedad	Participación	Cargo o función
Richard Orozco Law	Orbis de la Vega, S.L.	0%	Administrador Solidario
Richard Orozco Law	Orbis Cristalia 5&6, S.L.	0%	Administrador Solidario
Richard Orozco Law	Orbis Foxa 29, S.L.	0%	Administrador Solidario
Richard Orozco Law	Orbis Jilt, S.L.	0%	Administrador Solidario
Richard Orozco Law	Newsoms Invest, S.L.	0%	Administrador Solidario (*)
Richard Orozco Law	CCP5 Curzon Holding, S.L.	0%	Administrador Mancomunado
Richard Orozco Law	CCP5 Curzon Propco Manoteras, S.L.	0%	Administrador Mancomunado

(*) Administrador Solidario de dicha sociedad hasta el 26 de marzo de 2020.

16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración y la gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera, 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. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes mantenido a tipos variables.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el 100% de la financiación con terceros está referenciada al tipo variable, habiendo el Grupo contratado determinados instrumentos financieros derivados para mitigar su exposición a las variaciones de tipo de interés (Nota 10.3). Los préstamos del Grupo se denominan en euros.

b) Riesgo de crédito:

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el deterioro de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado. Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo en su mayoría.

c) Riesgo de liquidez:

La Dirección y el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2019 se muestra en las Notas 8 y 10 de la presente memoria consolidada.

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se invierte en cuentas corrientes remuneradas a un tipo de interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura necesaria por las predicciones anteriormente mencionadas. A 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes indicados en la Nota 8.4.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL

El Grupo no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal, ni ha habido cargas sociales, ni otros gastos de personal devengados en el ejercicio (2018: misma situación).

El actual Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 hombres.

17.2. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las presentes cuentas anuales consolidadas ascienden a 45.700 euros, así como 43.100 euros por la auditoría de cuentas anuales individuales y otros servicios de auditoría (2018: 0 euros).

Durante el ejercicio 2019, no se han devengados honorarios por otras Sociedades de la red PwC (2018: misma situación).

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

17.3. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no han sucedido hechos de tal naturaleza que hagan necesario dotar provisión alguna o desglosar información acerca de las eventuales contingencias.

18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre 2018.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen al 31 de diciembre de 2019 y 2018 contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, que tendrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas. En la actualidad, el Grupo no realiza actividades que tengan impacto significativo en el medio ambiente.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el periodo de cuatro meses finalizado a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre 2018.

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

La Sociedad Dominante y sus dependientes se encuentran en proceso de formalizar determinados requisitos legales y formales del régimen SOCIMI durante el plazo de transición establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre (Nota 2).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, por acogerse la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes al régimen de SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

- 1- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre son debido a que el ejercicio 2018 en que las sociedades fueron constituidas fue el mismo ejercicio desde el cual está siendo aplicado el mencionado régimen especial.

- 2- No existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A 31 de diciembre de 2019 se reflejan reservas negativas (Nota 9).

- 3- Toda vez que el resultado de la Sociedad Dominante y sus dependientes en el ejercicio 2018 y 2019 fue de pérdidas, no se ha procedido a distribuir dividendos con cargo a beneficios. No han tenido lugar ninguna distribución de dividendos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

- 4- No se ha acordado la distribución de dividendos con cargo a reservas, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- 5- No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- 6- Dado que en el ejercicio 2018 se obtuvieron pérdidas, no se ha procedido a distribuir dividendos.
- 7- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se indican en la Nota 7 de la presente memoria consolidada.
- 8- Identificación de activos que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley se ha realizado en la Nota 7.
- 9- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas: no es de aplicación.

REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 27 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos, 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, modificada por Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2018, concretamente, en fecha 7 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales y derechos de voto de las sociedades dependientes, teniendo las mismas un precio de adquisición total de 15.000,00 de euros (Nota 3).

En esta transacción no han surgido revalorizaciones de activos aportados, activos intangibles ni fondo de comercio al ser el valor razonable de los activos adquiridos (efectivo) igual a la contraprestación entregada.

21. INFORMACIÓN SEGMENTADA

Dado que todas las sociedades generadoras de ingresos tienen por actividad la explotación en régimen de arrendamiento de inversiones inmobiliarias y que todas ellas están ubicadas en la Comunidad de Madrid, no existe segmentación o diferenciación en base a criterios relevantes que no aportaran información útil que no hubiera sido ya presentada en el resto de las notas de la presente memoria consolidada, al estar todos los ingresos y gastos vinculados al mismo segmento: arrendamiento de inmuebles.

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

22. HECHOS POSTERIORES

El 29 de enero de 2020 se ha acordado una nueva aportación al patrimonio de la Sociedad Dominante por parte de su Socio Único por importe de 100.000 euros.

En fecha 27 de febrero de 2020, en el balance de la sociedad dependiente Orbis JILT 6&14, S.L., la cual se encuentra 100% participada por la Sociedad Dominante (Nota 3), se ha dado de baja un activo contabilizado bajo el epígrafe "Activo no corriente - Inversiones inmobiliarias", cuyo valor neto contable en el momento de la venta ha sido de 16.086.212,63 euros, correspondiente a la venta del edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena, número 6, 28027 Madrid ("el Inmueble") detallado en la Nota 7. La contraprestación por la venta del Inmueble fue de 21.000.000,00 euros que han sido destinados a las siguientes partidas:

- Pago en nombre de la sociedad vendedora de devolución de principal en favor de las entidades financieras CAIXABANK, S.A. y DEUTSCHE PFANDRIEFBANK AG por importe de 13.090.000,00 euros (6.545.000,00 euros cada entidad).
- Pago en nombre de la sociedad vendedora de un total de 279.566,82 euros en concepto de intereses de préstamo devengados hasta el momento de la venta y costes de cancelación de principal.
- Pago a la sociedad vendedora Orbis JILT 6&14, S.L. de un importe de 7.630.433,18 euros.

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional y los gobiernos nacionales han actuado para implementar políticas y medidas para combatir el virus y el impacto económico en los mercados nacionales y economía global.

La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. En virtud de una serie de Real Decretos-ley del Gobierno, la actividad de sectores no considerados como esenciales queda interrumpida, existen en el momento de la preparación de estas Cuentas Anuales consolidadas restricciones a la movilidad y transporte de viajeros como principales medidas contra la propagación del COVID-19.

El impacto que está afectando a las operaciones del Grupo está centrado en la imposibilidad de los inquilinos de continuar con su actividad económica en los términos en que esta se venía realizando provocando que los inquilinos no puedan pagar el total de las rentas acordadas. Esta situación ha provocado que con el objeto de minimizar el impacto del COVID-19, el Grupo está realizando diversas negociaciones con los inquilinos debido a la solicitud por parte de los inquilinos de acordar periodos de carencia de renta o escalonamientos de rentas durante varios meses. En el momento de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas ya existen determinados acuerdos para el establecimiento de nuevas carencias. En concreto, el Grupo está categorizando en diferentes escenarios el estado de cobros o de los acuerdos de cobro o renegociación de las rentas de inquilinos. Como resultado de este proceso, principalmente Orbis Cristalia 5&6, S.L. y Orbis Jilt 6&14, S.L. han llegado a determinados acuerdos con los arrendatarios en cuanto a las carencias de las rentas contractuales (39% y 64% del total de las rentas contractuales, respectivamente). Por otro lado, aún están en proceso las negociaciones fundamentalmente con los arrendatarios de Orbis Cristalia 5&6, S.L. y Orbis Foxa 29, S.L. (29% y 26% del total de las rentas contractuales, respectivamente).

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

Como consecuencia del descenso en los cobros esperados, en el momento de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las sociedades dependientes Orbis Cristalia 5&6, S.L. y Orbis Jilt 6&14, S.L. podrían presentar tensiones de liquidez para atender todos los pagos que deberían tener lugar durante los próximos meses. No obstante, el accionista último de la Sociedad Dominante, EUROPEAN PROPERTY INVESTORS SPECIAL OPPORTUNITIES 4 LP, ha dejado constancia por escrito de que proporcionará el soporte financiero necesario para que la Sociedad Dominante y sus dependientes continúen operando y puedan atender sus obligaciones.

Adicionalmente, el Grupo ha solicitado a los prestamistas de la deuda descrita en la Nota 10 determinadas modificaciones del contrato de financiación, concediéndosele, entre otras, las siguientes:

- El uso de la tesorería restringida (Nota 8) para el pago de las inversiones previstas en los inmuebles y los saldos pendientes por este concepto, cumpliendo determinados requisitos previos.
- Modificación, excepcionalmente, de la definición de Projected Net Operating Income utilizada para el cálculo de Debt Service Cover ratio para incluir y/o aclarar los conceptos considerados en ella (determinados tipos de ingresos y carencias de rentas). Dicha modificación aplicará para las próximas 4 fechas de comprobación del cumplimiento de ratios (es decir, desde julio de 2020 hasta abril de 2021, inclusive). El resto de las definiciones y condiciones del contrato de financiación en cuanto a los límites a cumplir se entenderán como no modificadas como resultado de este cambio.
- La consideración del importe amortizado anticipadamente como resultado de la ventaindicada al inicio de esta Nota en cuanto a los reembolsos del principal de la deuda y del cálculo de intereses.

En cualquier caso, el impacto económico total de COVID-19 es actualmente incierto y los Administradores de la Sociedad Dominante continúan monitorizando los acontecimientos y su impacto en el Grupo. Los Administradores de ésta están en continuo contacto con sus proveedores de servicios para garantizar la continuidad de las operaciones de la Sociedad, evaluar el estado de liquidez, obligaciones de los arrendatarios con los que sus sociedades dependientes tienen suscritos contratos de arrendamiento, obligaciones de financiación de esas, así como la base de las estimaciones de valor de las presentes cuentas anuales. Se están llevando a cabo gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por otro lado, los prestamistas de las deudas descritas en la Nota 10 han concedido a las sociedades dependientes un waiver del cumplimiento de ratios mencionados en la citada Nota hasta el segundo semestre de 2021.

La Sociedad Dominante considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar de manera significativa en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en el Grupo, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Adicionalmente, con fecha 3 de abril de 2020, en virtud de la escritura con número de protocolo 1372 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único del 26 de marzo de 2020, se ha producido un aumento de capital de la Sociedad Dominante por importe de 4.997.000 euros mediante la emisión de 4.997.000 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 3.001 al 5.000.000 íntegramente suscritas y

Newsoms Invest, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

desembolsadas con cargo a reservas (otras aportaciones de socios) con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones del régimen SOCIMI (Nota 2).

En la misma fecha, y en virtud de la escritura con número de protocolo 1373 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único del 26 de marzo de 2020, se ha producido la conversión de la Sociedad Dominante a Sociedad Anónima convirtiéndose de esa manera las participaciones en acciones, así como el cambio de denominación. Es por todo lo anterior por lo que la Sociedad Dominante ha pasado de llamarse NEWSOMS INVEST, S.L. a llamarse ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, habiéndose obtenido el preceptivo informe de experto independiente emitido con fecha 26 de marzo de 2020.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante se encuentra en proceso de salida a cotización en EURONEXT París en el ejercicio 2020.



NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. Situación de la entidad: estructura organizativa y funcionamiento.

NEWSOMS INVEST, S.L., se constituyó el 5 de julio de 2018 y es dominante de un grupo de sociedades (conjuntamente, Grupo Newsoms Invest). La actividad del Grupo es la explotación de activos inmobiliarios, principalmente edificios de oficinas ubicados en la Comunidad de Madrid, en régimen de arrendamiento operativo. El año 2018 ha sido el primer año del Grupo con ocho edificaciones en cartera desde que las adquiriese el 26 de septiembre de 2018.

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, desde el 6 de abril de 2017 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. La Sociedad tiene previsto empezar a cotizar en el mes de septiembre del presente ejercicio en el EURONEXT de París.

1.1. Balance

Las inversiones inmobiliarias han permanecido prácticamente invariables desde la adquisición hasta el 31 de diciembre de 2019 salvo por la incorporación de inversiones relacionadas con las mejoras y actualizaciones que se están incorporando en las edificaciones con el objeto de facilitar la comercialización de los espacios dedicados al arrendamiento.

1.2. Cuenta de pérdidas y ganancias

La mayor parte de los componentes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada ha experimentado incrementos debido fundamentalmente a que el Grupo ha tenido actividad durante el ejercicio completo a diferencia del ejercicio 2018. Durante el ejercicio terminado 31 de diciembre de 2019, la suma de otros gastos de explotación es de 7.964.823,96 euros (1.040.485,70 euros en 2018). La cifra de negocio del Grupo ha tenido un comportamiento similar. El resultado financiero del Grupo en dicho periodo ascienden a 9.069.706,67 euros (5.044.200,78 euros en 2018).

Como hecho relevante cabe destacar que uno de los arrendatarios más relevantes del inmueble propiedad de la sociedad dependiente Orbis de la Vega, S.L. ha rescindido el contrato de arrendamiento antes de finalizar el ejercicio 2019. Asimismo, la sociedad dependiente Orbis de la Vega, S.L. ha sido notificada por otro arrendatario de su decisión de ejercitar su derecho de rescindir su contrato de arrendamiento en el primer semestre de 2020.

Adicionalmente, se ha producido una reducción del valor del inmueble propiedad de la mencionada sociedad dependiente. La Sociedad ha encargado informes de valoración a un experto independiente en 2018 y a otro en 2019. El descenso de valor del inmueble entre ambas fechas es consecuencia, sobre todo, de los cambios en las hipótesis relativas a la rentabilidad de salida y la tasa de descuento, así como a la consideración en 2019 de una tasa de desocupación estructural del 5% y, adicionalmente, a la variación de las hipótesis de recuperabilidad de los costes por medio de refacturación a inquilinos, todo lo anterior derivado del cambio en el entorno y las circunstancias por la reducción del nivel de ocupación del inmueble y en las condiciones de los arrendamientos.

Como resultado del análisis de recuperabilidad de las inversiones en sociedades dependientes, al 31 de diciembre de 2018 el Grupo registró un deterioro total de 7.846.387,10 euros. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha dotado un deterioro neto adicional de 5.385.387,86 euros.

NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

2.Evolución de los negocios

La economía española continúa su proceso de recuperación, teniendo un crecimiento superior a lo estimado y alcanzando niveles superiores a los de otras economías europeas. Esto se debe principalmente al consumo privado, el cual ha dirigido esta recuperación. El alto índice de sociedades que se disolvieron provocando un ligero descenso en la demanda del mercado inmobiliario, así como la incertidumbre política, son los riesgos permanentes de cara a afrontar una mejor recuperación económica.

A pesar de lo expuesto anteriormente, la aparición del virus Covid-19 está exponiendo al sector inmobiliario a diferentes dificultades debido al impacto de los diferentes reales decretos (apartado 8 de este informe de gestión) provocando el cierre de sectores y confinamiento de la población. Esta situación está dando lugar a negociaciones entre las sociedades dependientes y los diferentes inquilinos que se encuentran en dificultades para pagar la renta con el fin de poder minimizar el impacto del Covid-19. Estas negociaciones están derivando en nuevos periodos de carencia para los periodos afectados a condición de prolongar los periodos de ocupación de los espacios y otros términos similares.

3.Principales riesgos e incertidumbres

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas, por la tipología de negocio del Grupo, a diversos riesgos financieros (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precios).

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores de la Sociedad dominante, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los Administradores, proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global.

Las situaciones de incertidumbre provocadas por el impacto del Covid-19 están siendo gestionadas junto con los inquilinos que actualmente ocupan los espacios.

El Grupo NEWSOMS INVEST se financia con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas, así como con financiación bancaria concedida conjuntamente por las entidades financieras CAIXABANK, S.A. y DEUTSCHE PFANDRIEFBANK AG.

Las Sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012.

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la adecuada financiación de las inversiones y la reducción de los niveles de endeudamiento. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el nivel de endeudamiento es adecuado.

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración y la gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera, 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. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de

NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes mantenido a tipos variables.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el 100% de la financiación con terceros está referenciada al tipo variable, habiendo el Grupo contratado determinados instrumentos financieros derivados para mitigar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Los préstamos del Grupo se denominan en euros.

b) Riesgo de crédito:

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el deterioro de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado. Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo en su mayoría.

c) Riesgo de liquidez:

La Dirección y el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2019 se muestra en las Notas 8 y 10 de la memoria consolidada.

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se invierte en cuentas corrientes remuneradas a un tipo de interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente

NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

para proporcionar la holgura necesaria por las predicciones anteriormente mencionadas. A 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes indicados en la Nota 8.4 de la memoria consolidada.

Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros se utilizan técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos.

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

	31 de diciembre de 2019		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
No corriente:			
Instrumentos financieros derivados (Nota 10.3)	-	(3.223.036,20)	-

	31 de diciembre de 2018 (*)		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
No corriente:			
Instrumentos financieros derivados (Nota 10.3)	-	(1.440.396,12)	-

(*) Cifras no auditadas.

La tabla presenta los pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. El valor razonable de los derivados de swap de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

En lo referente al valor razonable de las inversiones inmobiliarias, véase Nota 7 de la memoria consolidada.

4. Procedimientos y controles

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión del Grupo que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

La implementación de la gestión de riesgos en el Grupo, es un proceso impulsado por los Administradores y responsabilidad de todos y cada uno de los miembros del Grupo, que tiene por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por el Grupo, aportando a los Accionistas (Socio Único, antes de la conversión de la Sociedad en sociedad anónima realizada el 3 de abril de 2020), a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

5. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2019.

6. Evolución previsible

Una vez se supere paulatinamente el impacto del COVID-19, para los próximos ejercicios se espera que beneficio aumente progresivamente, por la reducción de costes de explotación y una mayor ocupación de los espacios.

7. Acciones propias

No se poseen participaciones propias, ni se han realizado transacciones con ellas en el ejercicio 2019, ni 2018.

8. Hechos posteriores

El 29 de enero de 2020 se ha acordado una nueva aportación al patrimonio de la Sociedad por parte de su Socio Único por importe de 100.000 euros.

En fecha 27 de febrero de 2020, en el balance de la sociedad dependiente Orbis JILT 6&14, S.L., la cual se encuentra 100% participada por la Sociedad Dominante, se ha dado de baja un activo contabilizado bajo el epígrafe "Activo no corriente - Inversiones inmobiliarias", cuyo valor neto contable en el momento de la venta ha sido de 16.086.212,63 euros, correspondiente a la venta del edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena, número 6, 28027 Madrid ("el Inmueble") detallado en la Nota 7. La contraprestación por la venta del Inmueble fue de 21.000.000,00 euros que han sido destinados a las siguientes partidas:

- Pago en nombre de la sociedad vendedora de devolución de principal en favor de las entidades financieras CAIXABANK, S.A. y DEUTSCHE PFANDRIEFBANK AG por importe de 13.090.000,00 euros (6.545.000,00 euros cada entidad).
- Pago en nombre de la sociedad vendedora de un total de 279.566,82 euros en concepto de intereses de préstamo devengados hasta el momento de la venta y costes de cancelación de principal.
- Pago a la sociedad vendedora Orbis JILT 6&14, S.L. de un importe de 7.630.433,18 euros.

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional y los gobiernos nacionales han actuado para implementar políticas y medidas para combatir el virus y el impacto económico en los mercados nacionales y economía global.

La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la

NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. En virtud de una serie de Real Decretos-ley del Gobierno, la actividad de sectores no considerados como esenciales queda interrumpida, existen en el momento de la formulación acción de estas cuentas anuales consolidadas restricciones a la movilidad y transporte de viajeros como principales medidas contra la propagación del COVID-19.

El impacto que está afectando a las operaciones del Grupo está centrado en la imposibilidad de los inquilinos de continuar con su actividad económica en los términos en que esta se venía realizando provocando que los inquilinos no puedan pagar el total de las rentas acordadas. Esta situación ha provocado que con el objeto de minimizar el impacto del COVID-19, el Grupo está realizando diversas negociaciones con los inquilinos debido a la solicitud por parte de los inquilinos de acordar periodos de carencia de renta o escalonamientos de rentas durante varios meses. En el momento de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas ya existen determinados acuerdos para el establecimiento de nuevas carencias. En concreto, el Grupo está categorizando en diferentes escenarios el estado de cobros o de los acuerdos de cobro o renegociación de las rentas de inquilinos. Como resultado de este proceso, principalmente Orbis Cristalia 5&6, S.L. y Orbis Jilt 6&14, S.L. han llegado a determinados acuerdos con los arrendatarios en cuanto a las carencias de las rentas contractuales (39% y 64% del total de las rentas contractuales, respectivamente). Por otro lado, aún están en proceso las negociaciones fundamentalmente con los arrendatarios de Orbis Cristalia 5&6, S.L. y Orbis Foxa 29, S.L. (29% y 26% del total de las rentas contractuales, respectivamente).

Como consecuencia del descenso en los cobros esperados, en el momento de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las sociedades dependientes Orbis Cristalia 5&6, S.L. y Orbis Jilt 6&14, S.L. podrían presentar tensiones de liquidez para atender todos los pagos que deberían tener lugar durante los próximos meses. No obstante, el accionista último de la Sociedad Dominante, EUROPEAN PROPERTY INVESTORS SPECIAL OPPORTUNITIES 4 LP, ha dejado constancia por escrito de que proporcionará el soporte financiero necesario para que la Sociedad Dominante y sus dependientes continúen operando y puedan atender sus obligaciones.

Adicionalmente, el Grupo ha solicitado a los prestamistas de la deuda descrita en la Nota 10 determinadas modificaciones del contrato de financiación, concediéndosele, entre otras, las siguientes:

- El uso de la tesorería restringida (Nota 8) para el pago de las inversiones previstas en los inmuebles y los saldos pendientes por este concepto, cumpliendo determinados requisitos previos.
- Modificación, excepcionalmente, de la definición de Projected Net Operating Income utilizada para el cálculo de Debt Service Cover ratio para incluir y/o aclarar los conceptos consideados en ella (determinados tipos de ingresos y carencias de rentas). Dicha modificación aplicará para las próximas 4 fechas de comprobación del cumplimiento de ratios (es decir, desde julio de 2020 hasta abril de 2021, inclusive). El resto de las definiciones y condiciones del contrato de financiación en cuanto a los límites a cumplir se entenderán como no modificadas como resultado de este cambio.
- La consideración del importe amortizado anticipadamente como resultado de la ventaindicada al inicio de esta Nota en cuanto a los reembolsos del principal de la deuda y del cálculo de intereses.

En cualquier caso, el impacto económico total de COVID-19 es actualmente incierto y los Administradores de la Sociedad Dominante continúan monitorizando los acontecimientos y su impacto en el Grupo. Los Administradores de ésta están en continuo contacto con sus proveedores de servicios para garantizar la continuidad de las operaciones de la Sociedad, evaluar el estado de liquidez, obligaciones de los arrendatarios con los que sus sociedades dependientes tienen suscritos contratos de arrendamiento, obligaciones de financiación de esas, así como la base de las estimaciones de valor de las presentes cuentas anuales. Se están llevando a cabo gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural

NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

La Sociedad Dominante considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar de manera significativa en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en el Grupo, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Por otro lado, con fecha 3 de abril de 2020, en virtud de la escritura con número de protocolo 1372 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único del 26 de marzo de 2020, se ha producido un aumento de capital de la Sociedad Dominante por importe de 4.997.000 euros mediante la emisión de 4.997.000 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 3.001 al 5.000.000 íntegramente suscritas y desembolsadas con cargo a reservas (otras aportaciones de socios) con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones del régimen SOCIMI.

En la misma fecha, y en virtud de la escritura con número de protocolo 1373 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único del 26 de marzo de 2020, se ha producido la conversión de la Sociedad Dominante a Sociedad Anónima convirtiéndose de esa manera las participaciones en acciones, así como el cambio de denominación. Es por todo lo anterior por lo que la Sociedad Dominante ha pasado de llamarse Newsoms Invest, S.L. a llamarse Orbis Properties SOCIMI, S.A. a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, habiéndose obtenido el preceptivo informe de experto independiente emitido con fecha 26 de marzo de 2020.

Por último, la Sociedad Dominante se encuentra en proceso de salida a cotización en EURONEXT París en el ejercicio 2020.

NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Con fecha 2 de junio de 2020 el Consejo de Administración de NEWSOMS INVEST, S.L en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de NEWSOMS INVEST, S.L. y sociedades dependientes y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.



Romain Pierre Andre
Delvert

Consejero



NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Con fecha 26 de JULIO de 2020 el Consejo de Administración de NEWSOMS INVEST, S.L en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de NEWSOMS INVEST, S.L. y sociedades dependientes y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.



Yves Barthels

Consejero



NEWSOMS INVEST, S.L. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Con fecha 6 de junio de 2020 el Consejo de Administración de NEWSOMS INVEST, S.L en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de NEWSOMS INVEST, S.L. y sociedades dependientes y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

Jean-Philippe Jean
Jacques Blangy

Consejero

