

Logis Confort, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 presenta un saldo de 9.252 miles de euros de inversiones inmobiliarias. Considerando que esta cifra representa, aproximadamente, el 95% del total del activo de la Sociedad a la citada fecha y que, para la adecuada valoración de los inmuebles que componen las inversiones inmobiliarias, se requiere una evaluación para determinar si existen indicios de que algún elemento de las inversiones inmobiliarias pueda estar deteriorado, en cuyo caso procede estimar su importe recuperable efectuando correcciones valorativas, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión han incluido, entre otros, un adecuado entendimiento de los procesos y controles implantados por la Dirección de la Sociedad para el registro, valoración y comprobación del deterioro de valor de estos activos. Asimismo, hemos obtenido las tasaciones más recientes realizadas por expertos homologados por el Banco de España, al efecto de acreditar la necesidad de efectuar correcciones por deterioro de valor, y hemos evaluado la razonabilidad del método, hipótesis y datos utilizados por los expertos. Adicionalmente, hemos revisado el método e hipótesis empleados por la Sociedad para estimar el valor al cierre de estas inversiones, desde el punto de vista de la gestión, basado en las rentas esperadas de cada inmueble sobre la base de proyecciones de flujos de efectivo.

Valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento

Según se muestra en la nota explicativa 2.c de las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta a dicha fecha un fondo de maniobra negativo y un elevado endeudamiento, fundamentalmente con entidades financieras. Los administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales abreviadas de acuerdo al principio de empresa en funcionamiento, en base a su valoración sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, al estimar que la generación de flujos de efectivo futuros derivados de nuevos contratos de arrendamiento de inmuebles y al apoyo financiero de sus accionistas permitirán atender los compromisos de pago de sus deudas por los importes y clasificación por los que figuran registrados. Asimismo, la Dirección de la Sociedad cuenta con un plan de negocio que contempla seguir incrementando la cifra de negocios, el resultado de explotación y el resultado del ejercicio, así como permitir mejorar los flujos de caja futuros. La valoración por parte de los administradores de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento implica la formulación de un juicio, en un determinado momento, sobre los resultados futuros, inciertos por naturaleza, de hechos o de condiciones y está sujeta a un alto grado de incertidumbre en la estimación. Por este motivo, la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y para atender los compromisos de pago de sus deudas ha sido considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, en primer lugar, en revisar con la Dirección de la Sociedad las hipótesis empleadas para las previsiones de flujo de efectivo, centrando nuestro análisis sobre las hipótesis económicas y financieras utilizadas para estimarlas. Por otra parte, se ha revisado el modelo definido en base al cual se estiman los resultados futuros, analizando si algún acontecimiento posterior o cambio de circunstancias, pueda afectar a las estimaciones realizadas. Adicionalmente, se ha comprobado la capacidad y compromiso de los accionistas para prestar el apoyo necesario con el objetivo, en caso necesario, de poder continuar como empresa en funcionamiento.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de cuentas anuales abreviadas

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas

o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

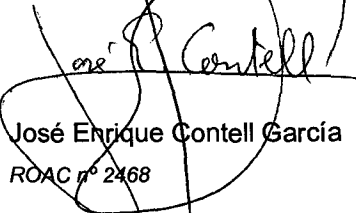
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el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

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

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

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



José Enrique Contell García

ROAC nº 2468

31 de mayo de 2019



GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 30/19/01439

COPIA

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

**Cuentas Anuales
Abreviadas**

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		9.511.388,11	9.142.601,08
Inmovilizado material	5	259.784,47	442.103,04
Inversiones inmobiliarias	6	9.251.603,64	8.700.498,04
ACTIVO CORRIENTE		217.593,54	544.732,59
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		54.501,97	57.249,81
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		32.416,57	34.315,85
Otros deudores	11	22.085,40	22.933,96
Inversiones financieras a corto plazo	8	1.731,15	9.664,62
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		161.360,42	477.818,16
TOTAL ACTIVO		9.728.981,65	9.687.333,67
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETO		5.617.233,35	5.417.980,87
Fondos propios	9	5.617.233,35	5.417.980,87
Capital		5.001.528,00	4.861.528,00
Capital escriturado		5.001.528,00	4.861.528,00
Reservas		150.396,87	48.883,93
Resultado del ejercicio	3	465.308,48	507.568,94
PASIVO NO CORRIENTE		2.609.403,46	3.109.155,55
Deudas a largo plazo	10	2.540.419,29	2.948.897,89
Deudas con entidades de crédito		1.739.924,51	2.018.562,67
Acreedores por arrendamiento financiero	7	611.594,78	759.635,22
Otras deudas a largo plazo		188.900,00	170.700,00
Pasivos por impuesto diferido	11	68.984,17	160.257,66
PASIVO CORRIENTE		1.502.344,84	1.160.197,25
Provisiones a corto plazo		15.435,76	0,00
Deudas a corto plazo	10	1.317.123,50	1.058.574,90
Deudas con entidades de crédito		690.888,79	649.979,22
Acreedores por arrendamiento financiero	7	147.517,20	144.745,68
Otras deudas a corto plazo	14	478.717,51	263.850,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		169.785,58	101.622,35
Proveedores		2.642,05	2.642,05
Otros acreedores		167.143,53	98.980,30
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.728.981,65	9.687.333,67

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Importe neto de la cifra de negocios	13 a)	1.310.556,01	1.285.963,34
Gastos de personal	13 b)	(55.434,71)	(43.744,62)
Otros gastos de explotación	13 c)	(340.108,01)	(258.073,89)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(395.956,49)	(429.414,02)
Otros resultados		337,50	-
RESULTADO DE EXPLOTACION		<u>519.394,30</u>	<u>554.730,81</u>
Ingresos financieros		-	4.465,56
Gastos financieros		(54.085,82)	(48.143,43)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(3.484,00)
RESULTADO FINANCIERO		<u>(54.085,82)</u>	<u>(47.161,87)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>465.308,48</u>	<u>507.568,94</u>
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>465.308,48</u>	<u>507.568,94</u>

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

1) Actividad

La sociedad LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó el 23 de agosto de 2016. Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Castilla, números 53-55, Local 20, de 28830 San Fernando de Henares (Madrid). Con fecha 2 de mayo de 2018, la Junta General de la Sociedad aprobó la modificación de la denominación social, de Gestión de Inmuebles Logis Confort, S.A. a la actual denominación.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios (CNAE 6420).
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley (CNAE 6420).
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (CNAE 6420).
- e) Promoción inmobiliaria (CNAE 4110).
- f) Construcción de edificios, tanto de carácter residencial (CNAE 41211) como no residencial (CNAE 4122).
- g) Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).
- h) Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

La actividad principal que desarrolla la Sociedad consiste en el arrendamiento de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Con fecha 27 de septiembre de 2016 se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 28 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Entre otros, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

El plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros, que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación y que sólo exista una clase de acciones. Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio (el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades similares, al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, y al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos), debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasará a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Al cierre del ejercicio 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

El 23 de diciembre de 2016, las Juntas Generales de Gestión de Inmuebles Logis Confort, S.A. y Logis Confort, S.L. acordaron aprobar la fusión de ambas sociedades mediante la absorción por parte de la primera entidad de esta última. El proyecto de fusión, de fecha 22 de diciembre de 2016, aprobado por las Juntas Generales establecía que “en cuanto a los motivos económicos que amparan la fusión se hace constar esta operación de reestructuración se realiza con la única finalidad de crear una SOCIMI”. En dicha fusión, las operaciones de la sociedad absorbida se entendieron realizadas a efectos contables por Gestión de Inmuebles Logis Confort, S.A. a partir de 1 de enero de 2017. En la memoria anual del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 se desglosa la información requerida por la legislación mercantil aplicable.

Dicha fusión se realizó con disolución y sin liquidación de la sociedad absorbida y con la transmisión en bloque todo su patrimonio a título universal, sin que se produzca aumento alguno de capital, dado que la mercantil absorbida es titular de forma directa (dada su condición de socio único) de la absorbente.

Asimismo, las sociedades que fueron objeto de fusión se acogieron a los beneficios fiscales que se regulan en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), al enmarcarse dicha operación en la figura regulada en el artículo 76.1.a) de la LIS.

Con fecha de 13 de julio de 2018 las acciones de la Sociedad son admitidas a cotización en el mercado Euronext París S.A. (antigua Bolsa de París)

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 17, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

Las cuentas anuales abreviadas formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

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

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

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 4.a y 4.c).
- El deterioro estimado de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 4.b y 4.c).
- El deterioro de activos financieros (nota 4.e).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A pesar que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo y de la elevada deuda, fundamentalmente con entidades financieras, al 31 de diciembre de 2018, no se tienen dudas acerca de la correcta aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Los Administradores estiman que existen diversos factores que tienden a reducir la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, como la generación de flujos de efectivo derivados de nuevos contratos de arrendamiento de inmuebles y, básicamente, el apoyo financiero de sus accionistas. Asimismo, la Dirección de la Sociedad cuenta con un plan de negocio que contempla seguir incrementando la cifra de negocios, el resultado de explotación y el resultado del ejercicio, así como permitir mejorar los flujos de caja futuros. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

d) Elementos recogidos en varias partidas

Los elementos recogidos en varias partidas son los siguientes (nota 10):

Descripción	31.12.2018	31.12.2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	1.739.924,51	2.018.562,67
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	690.888,79	649.979,22
Total deudas con entidades de crédito	2.430.813,30	2.668.541,89
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	611.594,78	759.635,22
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	147.517,20	144.745,68
Total acreedores por arrendamiento financiero	759.111,98	904.380,90

e) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

f) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2018 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias (beneficios)	465.308,48
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	46.530,85
A reserva voluntaria	82.777,63
A dividendos	336.000,00
Total	<u><u>465.308,48</u></u>

En el ejercicio 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio:

<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias (beneficios)	507.568,94
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	50.756,89
A reserva voluntaria	49.709,59
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	1.046,46
A dividendos	406.056,00
Total	<u><u>507.568,94</u></u>

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas son las siguientes:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Construcciones	33
Instalaciones técnicas	10

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan, ni tampoco la parte del solar correspondiente a las construcciones.

b) Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado “test de deterioro” si existen indicios de que algún inmovilizado material, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inversiones inmobiliarias

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

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

d) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

d.1) Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, la Sociedad registra un activo en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y un pasivo por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra. No se incluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

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

d.2) Arrendamiento operativo

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

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

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

e) Instrumentos financieros

e.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

e.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

e.3) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

f) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles. Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio. De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2016, y para el periodo impositivo que finalice con posterioridad a la comunicación y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Agencia Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos I, II 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 la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

g) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos. El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

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

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017, de los valores brutos y de la amortización acumulada son:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 31.12.16	-
Trasposos de fusión	2.244.686,23
Saldo al 31.12.17	2.244.686,23
Entradas	580,07
Saldo al 31.12.18	2.245.266,30
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 31.12.16	-
Trasposos de fusión	(1.578.114,55)
Dotación a la amortización	(224.468,64)
Saldo al 31.12.17	(1.802.583,19)
Dotación a la amortización	(182.898,64)
Saldo al 31.12.18	(1.985.481,83)
<u>Valor Neto Contable</u>	
Valor Neto Contable al 31.12.17	442.103,04
Valor Neto Contable al 31.12.18	259.784,47

Existen elementos de inmovilizado material en uso, instalaciones técnicas, que se encuentran totalmente amortizados por importe de 689.913,15 euros (ningún importe en el ejercicio 2017).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. A la fecha de las cuentas anuales no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Tal y como se indica en la Nota 7, la Sociedad tiene contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre su inmovilizado material.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017, de los valores brutos y de la amortización acumulada son:

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.16	-	-	-
Trasposos de fusión	3.562.934,92	6.099.086,90	9.662.021,82
Entradas	192.573,90	747.426,10	940.000,00
Saldo al 31.12.17	3.755.508,82	6.846.513,00	10.602.021,82
Entradas	438.363,45	325.800,00	764.163,45
Saldo al 31.12.18	4.193.872,27	7.172.313,00	11.366.185,27
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.2016	-	-	-
Trasposos de fusión	-	(1.696.578,40)	(1.696.578,40)
Dotación a la amortización	-	(204.945,38)	(204.945,38)
Saldo al 31.12.17	-	(1.901.523,78)	(1.901.523,78)
Dotación a la amortización	-	(213.057,85)	(213.057,85)
Saldo al 31.12.18	-	(2.114.581,63)	(2.114.581,63)
<u>Valor Neto Contable</u>			
Valor Neto Contable al 31.12.17	3.755.508,82	4.944.989,22	8.700.498,04
Valor Neto Contable al 31.12.18	4.193.872,27	5.057.731,37	9.251.603,64

Las inversiones inmobiliarias se corresponden, principalmente, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El uso de dichas inversiones se distribuye de la siguiente manera:

31.12.18			
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada
Naves industriales	4.193.872,27	7.172.313,00	(2.114.581,63)
31.12.17			
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada
Naves industriales	3.755.508,82	6.846.513,00	(1.901.523,78)

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados, cuyo detalle, con indicación del importe por el que fueron reconocidos inicialmente, es el siguiente:

	31.12.18	31.12.17
	<u>Bienes valorados a su valor razonable</u>	<u>Bienes valorados a su valor razonable</u>
Inmovilizado material	206.575,15	372.585,41

Las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendadores (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	31.12.18	31.12.17
	Pagos mínimos acordados	Pagos mínimos acordados
Menos de un año	147.517,20	144.745,68
Entre uno y cinco años	458.545,62	512.155,71
Más de cinco años	153.049,16	247.479,51
	759.111,98	904.380,90

8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras a corto plazo en los ejercicios 2018 y 2017 corresponden, principalmente, a depósitos constituidos frente a terceros.

9) Fondos propios

a) Capital social

El capital social asciende a 5.001.528,00 euros, representado por 5.001.528 acciones nominativas, de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha de 30 de noviembre de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición, por importe de 4.801.528,00 euros, mediante la emisión de 4.801.528 acciones nominativas nuevas de un euro de valor nominal cada una de ellas. Posteriormente, la Junta General celebrada el 8 de enero de 2018 aprobó el aumento del capital social de la Sociedad mediante la emisión de nuevas acciones, consistiendo el contravalor en la aportación dineraria de 140.000,00 euros, emitiéndose 140.000 acciones nominativas nuevas de un euro de valor nominal cada una de ellas.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en Euronext Paris, S.A. (antigua Bolsa de Paris), comenzando a cotizar en dicho mercado con fecha de 13 de julio de 2018. Con fecha 27 de septiembre de 2016 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Como parte de las exigencias para el acogimiento al citado régimen, las acciones de la Sociedad deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

La única sociedad que cuenta con una participación superior al 10% es CV Grupo, S.L. con una participación directa del 50%.

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. 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 el apartado 3 del artículo 6 de la Ley 11/2009, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

c) Reserva de capitalización

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, debe dotarse una reserva indisponible durante el periodo de cinco años por el importe de la reducción en la base imponible del citado impuesto aplicado, en concepto de reserva de capitalización.

El detalle de las deducciones aplicadas (procedentes de la sociedad absorbida) es el siguiente:

Año	Importe
2015	36.882,42

El importe de la reserva de capitalización a 31 de diciembre de 2018 es de 36.882,42 euros (36.882,42 euros al 31 de diciembre de 2017).

10) Deudas a largo y a corto plazo

Las deudas a largo y a corto plazo, salvo las deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Categorías:						
Débitos y partidas a pagar	1.739.924,51	2.018.562,67	800.494,78	930.335,22	2.540.419,29	2.948.897,89

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Categorías:	Deudas corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Débitos y partidas a pagar	690.888,79	649.979,22	626.372,68	408.595,68	1.317.261,47	1.058.574,90

Los acreedores por arrendamiento financiero se encuentran incluidos en “Derivados y otros”.

Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	667.557,11	440.510,80	196.748,78	156.391,99	278.715,83	1.739.924,51
Acreedores por arrendamiento financiero (nota 7)	149.937,09	122.532,13	92.119,31	93.957,10	153.049,16	611.594,79
	<u>817.494,20</u>	<u>563.042,93</u>	<u>288.868,09</u>	<u>250.349,09</u>	<u>431.764,99</u>	<u>2.351.519,30</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	657.711,52	634.470,44	406.743,15	158.949,40	160.688,16	2.018.562,67
Acreedores por arrendamiento financiero (nota 7)	147.517,20	149.937,09	122.967,56	92.119,31	247.094,07	759.635,22
	<u>805.228,72</u>	<u>784.407,53</u>	<u>529.710,71</u>	<u>251.068,71</u>	<u>407.782,23</u>	<u>2.778.197,89</u>

Existen pasivos financieros, fianzas sin vencimiento determinado, por 188.900,00 euros (170.700,00 euros en el ejercicio 2017), que no se han incluido en el cuadro anterior y que se han clasificado a largo plazo atendiendo a sus características.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

11) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

31.12.18				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	84.170,01	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	2.690,82	
Otros	22.085,40	-	-	
Pasivo por impuesto diferido	-	68.984,17	-	
Organismos de la Seguridad Social	-	-	300,81	
	22.085,40	68.984,17	87.161,64	

31.12.17				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	52.190,26	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	4.168,45	
Otros	22.933,96	-	-	
Pasivo por impuesto diferido	-	160.257,66	-	
Organismos de la Seguridad Social	-	-	603,75	
	22.933,96	160.257,66	56.962,46	

Con fecha 27 de septiembre de 2016 se presentó ante la Agencia Tributaria la comunicación del acuerdo de la Junta General de la Sociedad de optar por la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2015 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación, considerando, además, la sociedad absorbida. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

12) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se informa que al 31 de diciembre de 2018:

- Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, tienen su origen en la sociedad absorbida y corresponden a reserva legal 12.000 euros, a reserva de capitalización 36.882,42 euros y a reserva voluntaria 1,51 euros.
- Las reservas procedentes de ejercicios posteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 corresponden a reserva legal 50.756,89 euros y a reserva voluntaria 50.756,05 euros.
- La Sociedad ha distribuido un dividendo, por importe de 406.056,00 euros, con cargo a beneficios del ejercicio 2017, aprobado por la Junta General de la Sociedad el 30 de junio de 2018.
- La Sociedad no ha distribuido dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio 2018.
- El detalle de los activos propiedad de la Sociedad destinados al arrendamiento es el siguiente:

<u>Tipología</u>	<u>Fecha Adquisición</u>	<u>Descripción</u>	<u>Valor Total</u>
Nave industrial	31/12/2006	Parcelas 18.12-18.13 P.I. Juan Carlos I Picassent	5.116.640,55
Nave industrial	30/12/2008	Parcela 10B P.I. L'Oliveral Ribarroja	1.711.221,66
Nave industrial	07/03/2017	Sector 13 parcela 45 A2 Ribarroja	274.312,50
Nave industrial	07/03/2017	Sector 13 parcela 45 A2 Ribarroja	205.585,00
Nave industrial	07/03/2017	Sector 13 parcela 45 A2 Ribarroja	202.162,50
Nave industrial	07/03/2017	Sector 13 parcela 45 A2 Ribarroja	257.940,00
Nave industrial	31/12/2007	Parcela 12.9 P.I. Juan Carlos I Almussafes	2.784.159,61
Plazas Garaje	01/07/2015	Plazas garaje 280-281 Mercado Colón Valencia	50.000,00
Nave industrial	22/02/2018	Nave 2 Avda. Castilla 53-55 San Fernando de Henares	624.450,00
Plazas Garaje	22/02/2018	Plaza garaje 111-113 San Fernando de Henares	15.000,00
Solar	28/05/2018	Polígono industrial SUZI Picassent	124.713,45
Total			<u>11.366.185,27</u>

13) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categoría de actividades, en los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018		2017	
Arrendamientos	1.082.045,45	82,56%	1.053.528,83	81,93%
Venta energía eléctrica	228.210,56	17,41%	232.251,01	18,06%
Prestación de servicios	300,00	0,02%	183,50	0,01%
	<u>1.310.556,01</u>	<u>100,00%</u>	<u>1.285.963,34</u>	<u>100,00%</u>

La totalidad de la cifra de negocios se produce en territorio nacional.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

b) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	2018	2017
Seguridad social a cargo de la empresa	5.069,57	6.063,77

c) Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente

	2018	2017
Reparaciones y conservación	28.537,17	13.791,50
Servicios profesionales independientes	177.744,29	90.583,02
Primas de seguros	10.962,94	3.448,88
Servicios bancarios y similares	2.690,05	512,13
Suministros	3.466,82	1.779,59
Otros servicios	65.779,39	62.893,55
Otros tributos	50.927,35	85.065,22
	340.108,01	258.073,89

14) Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad	Tipo de vinculación
Ciutatval Promociones Inmobiliarias, S.L.	Otra parte vinculada
Logis Obras, S.L. en Liquidación	Otra parte vinculada
Construcciones Copoví, S.L.	Otra parte vinculada
Inmuebles e Inversiones 2010, S.L.	Otra parte vinculada
Táctica Moda, S.L.	Otra parte vinculada
Técnicas Solares Fotovoltaicas, S.L.	Otra parte vinculada
Promociones Inmobiliarias Loevsa, S.L.	Otra parte vinculada
Gestión y Administración Valezzan, S.L.	Otra parte vinculada
Inmobiliaria Horta Naves y Parcelas, S.L.	Otra parte vinculada
CV Grupo, S.L.	Otra parte vinculada
D. José Manuel Copoví Ridaura	Administrador
D. Edelmiro Copovi Ridaura	Administrador
D. Salvador Vila Arcos	Administrador
D. Salvador Vila Company	Administrador

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

El detalle de las operaciones con partes vinculadas de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Concepto	2018 Ingreso/(gasto)	
	Servicios recibidos	Venta/ (compra) de inmovilizado
Otras partes vinculadas	(107.012,60)	--
	(107.012,60)	--
Concepto	2017 Ingreso/(gasto)	
	Servicios recibidos	Venta/ (compra) de inmovilizado
Otras partes vinculadas	(94.943,12)	(925.183,50)
	(94.943,12)	(925.183,50)

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas es el siguiente:

Concepto	Saldos acreedores al 31.12.18	
	Compras y servicios	Préstamos
Otras partes vinculadas	(3.731,05)	(478.855,48)
	(3.731,05)	(478.855,48)
Concepto	Saldos acreedores al 31.12.17	
	Compras y servicios	Préstamos
Otras partes vinculadas	(4.537,50)	(263.850,00)
	(4.537,50)	(263.850,00)

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2018 y 2017 por los Administradores de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Importes recibidos por los miembros de los órganos de administración	
	2018	2017
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	32.615,38	18.461,52

No existen anticipos o créditos concedidos a los Administradores ni obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los mismos.

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y de conformidad a la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	71,92	189,53

16) Otra información

El número medio de personas empleadas y Administradores durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Categoría profesional	2018	2017
Administradores	3	2
Empleados de tipo administrativo	1	1
	4	3

El número de Administradores y de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	A 31.12.18		A 31.12.17	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	4	-	2	-
Empleados de tipo administrativo	-	1	-	1
	4	1	2	1

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad, o por cualquier empresa de su mismo grupo o con la que está vinculado por control, propiedad común o gestión, en cada ejercicio son:

	2018	2017
Por auditoría de cuentas	7.500,00	4.500,00
Por otros servicios de verificación	-	4.800,00
	7.500,00	9.300,00

17) Hechos posteriores al cierre

Mediante escritura pública de compraventa, de fecha 31 de enero de 2019, la Sociedad ha adquirido 100 participaciones sociales de la sociedad de nacionalidad marroquí "Interal Maroc, S.A.R.L.", representativas del 33,33% de su capital social, por un importe total de 2.000.000 euros. La citada sociedad, dedicada al mismo sector de actividad que LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A., es titular de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento, de tipología similar a los propios de la Sociedad.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN


En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de LOGIS CONFORT, SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 20.

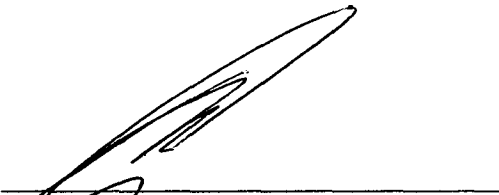
San Fernando de Henares, 28 de marzo de 2019



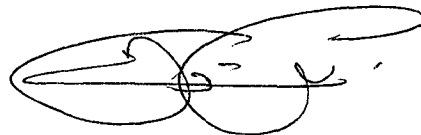
D. Salvador Vila Arcos
Presidente



D. Edelmiro Copoví Ridaura
Consejero



D. Salvador Vila Company
Consejero



D. José Manuel Copoví Ridaura
Consejero