# Informe de Auditoría Independiente

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL, S.A. Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio de 212 días terminado el 31 de diciembre de 2016



Ernst & Young, S.L. Edificio Sarrià Forum Avda. Sarrià, 102-106 08017 Barcelona España Tel: 933 663 700 Fax: 934 053 784 ev.com

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de OPTIMUM III Value Added Residential, S.A.:

#### Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de OPTIMUM III Value Added Residential, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio de 212 días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de OPTIMUM III Value Added Residential, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

## Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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



## Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de OPTIMUM III Value Added Residential, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de 212 días terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.7 de la memoria adjunta, en la que se menciona que se reformulan las Cuentas Anuales en su formato normal para facilitar la salida a cotización de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil. Con fecha 3 de marzo de 2017 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016 inicialmente formuladas. El presente informe de auditoría sustituye al anteriormente emitido. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PER INCORPORAR AL PROTOCOL

ERNST & YOUNG, S.L.

Any 2017 Núm. 20/17/02928
COPIA

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº \$0530)

Francesc Maynou Fernández

13 de abril de 2017

## **BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(expresado en euros)

		Ejercicio			
ACTIVO	Notas	2016	2015		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.530.313	-		
II. Inmovilizado material		80.000	:=		
3. Inmovilizado en curso y anticipos		80.000	=		
Construcciones en curso		80.000	-		
III. Inversiones inmobiliarias		3.450.313	-		
2. Construcciones		3.450.313	-		
Inversiones en construcciones	6	3.450.313	-		
B) ACTIVO CORRIENTE		48.868.464	-		
II. Existencias	7	2.177	-		
6. Anticipos a proveedores		2.177	=		
Anticipos a proveedores		2.177	-		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	87.177	-		
6. Otros créditos con las Administraciones públicas		87.177	-		
Hacienda pública, IVA Soportado		87.177	~		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		48.779.109	-		
1. Tesorería		48.779.109	-		
Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		48.779.109	-		
TOTAL ACTIVO		52.398.776	-		

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(expresado en euros)

		Ejercicio		
PASIVO	Notas	2016	2015	
A) PATRIMONIO NETO		52.396.731	-	
A-1) Fondos propios	8	52.396.731	-	
I. Capital		5.380.000	-	
Capital escriturado		5.380.000	-	
Capital social		5.380.000	-	
II. Prima de emisión		48.420.000	-	
Prima de emisión o asunción		48.420.000	=	
III. Reservas		(1.342.760)	-	
2. Otras reservas		(1.342.760)	-	
Reservas voluntarias		(1.342.760)	-	
VII. Resultado del ejercicio	3	(60.509)	=	
Resultado del ejercicio		(60.509)	-	
C) PASIVO CORRIENTE		2.045	-	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.045	-	
1. Proveedores		1.431	-	
Proveedores		1.431	-	
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	614	-	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas		614	-	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		52.398.776	-	

b

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE2016

		Ejercio	CIO
	Notas	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
7. Otros gastos de explotación		(60.510)	-
a) Servicios exteriores	11	(60.510)	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		(60.510)	-
12. Ingresos financieros		1	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1	-
b2) En terceros		1	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		1	-
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(60.509)	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES			
CONTINUADAS (A.3 + 17)		(60.509)	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO ( A.4 + 18 )	3	(60.509)	

to

# ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Ejercicio	
	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	(60.509)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio	(1.342.760)	-
Total transferncia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		
Total ingresos y gastos reconocidos	(1.403.269)	_

# ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

#### B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURAD O	PRIMA DE EMISON	RESERVAS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016	-	-	-	-	n-
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.342.760)	(60.509)	(1.403.269)
Operaciones con socios o propietarios - Aumento de capital	5.380.000	48.420.000	-	-	53.800.000
Otras variaciones del patrimonio neto - Otras variaciones	-	-		-	
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	5.380.000	48.420.000 -	(1.342.760)	(60.509)	52.396.731

HB

## ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(expresado en euros)	Notas	2016	2015	
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-60.509		
2. Ajustes del resultado		1	0	
g) Ingresos financieros ( - )		1	0	
3. Cambios en el capital corriente		-87.309	0	
b) Deudores y otras cuentas a cobrar ( +/- )		-89.354		
d) Acreedores y otras cuentas a pagar ( +/- )		2.045	0	
e) Otros pasivos corrientes ( +/- )		0	0	
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1	0	
c) Cobros de intereses ( + )		-1	0	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación ( +/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4) B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-147.818	0	
6. Pagos por inversiópn ( - )		-3.530.313	0	
c) Inmovilizado material ( - )	5	-80.000	0	
d) Inversiones inmobiliarias ( - )	6	-3.450.313	0	
7. Cobros por desinversión ( +)		0	0	
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión ( 7-6) C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-3.530.313	0	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		52.457.240	0	
a) Emisión de instrumentos de patrimonio ( + )		52.457.240	0	
10. Cobros y pagos de pasivo financiero		0	0	
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0	0	
12. Flujo de efectivo de las actividades de financiación ( +/- 9 +/- 10 +/- 11) D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIOS		52.457.240 0	0	
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES ( +/- 5 +/-8 +/- 12 +/- D)		48.779.109	0	
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		0	0	
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		48.779.109	0	

#

HU DO GG

# 1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-66795063 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 3 de junio de 2016, número 1.198 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.456, folio 38, hoja 488386. Con fecha 23 de diciembre de 2016, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la Sociedad se acoge 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 del 1 de enero de 2017.

El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia nº 77, de Barcelona.

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las otras 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones de 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 política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- 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.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

# 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

## 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

1

5

NV DA AL

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

## 2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

## 2.3 Comparación de la información

La entidad se constituyó el 3 de junio de 2016. Por tanto no se presenta información comparativa al considerarse el presente ejercicio como inicial.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 602/2016, en las presentes cuentas anuales no se incluye información comparativa en relación con el importe pagado en concepto de prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo (Nota 12.1)

## 2.4 Elementos recogidos en varias partidas

Todos los elementos patrimoniales están recogidos en una única partida del balance.

## 2.5 Cambios en criterios contables

En el ejercicio no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables

#### 2.6 Corrección de errores

En el ejercicio, no se han efectuado ajustes por corrección de errores.

#### 2.7 Reformulación de las Cuentas Anuales

Se reformulan las Cuentas Anuales en su formato normal para facilitar la salida a cotización de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil. La información contable no ha sufrido modificación respecto a las Cuentas Anuales abreviadas formuladas por el Consejo el 1 de marzo de 2017. Se han adaptado el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la memoria a su modelo normal y se han incorporado el Estado de Cambios de Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo y el informe de Gestión.

# 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

18

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(60.509)
(60.509)

# 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

#### 4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

La amortización de las Construcciones se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 50 años.

#### 4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe del balance "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de los terrenos y de los edificios 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.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente

8

7

HV NP GH

sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje utilizado para las construcciones es del 2%.

Los cambios que, en su caso pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El valor recuperable se determina a través de tasaciones efectuadas por terceros independientes

#### 4.3 Arrendamientos

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.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. 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.

#### 4.4 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 la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

ac

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

#### 4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

#### 4.6 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 de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

# 4.7 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:

Son convertibles en efectivo.

(NX

- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos

equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### 4.8 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

Con fecha 23 de diciembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan la 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 la Ley del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios 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 tiene la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades.

## 4.9 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

H

momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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

#### 4.10 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

## 4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

## 4.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2016:

#### **INMOVILIZADO MATERIAL**

Concepto	Saldo inicial	<b>Entradas</b>	Salidas	Saldo final
Coste inmovilizado en curso y anticipos		80.000	_	80.000
Amortización inmovilizado en curso	·-	-	-	-
Valor neto contable	-	80.000	-	80.000

La partida del inmovilizado material hace referencia a importes que forman parte de la futura adquisición de un inmueble situado en Barcelona, que se concretará en 2017.

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos amortizados.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2016:

#### INVERSIONES INMOBILIARIAS

HU OF GO

<u>Concepto</u>	Saldo inicial	<b>Entradas</b>	<u>Salidas</u>	Saldo final
Coste inmovilizado en curso y anticipos	-	3.450.313	-	3.450.313
Amortización inmovilizado en curso	-	-	-	-
Valor neto contable	-	3.450.313	-	3.450.313

El importe de este epígrafe corresponde a las arras formalizadas en relación a la futura compra de un inmueble situado en Barcelona, que se concretará en 2017. La Sociedad no mantiene otros compromisos futuros de compra.

H

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad. Los Administradores de la Sociedad entienden que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sometida.

## 7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO

#### 7.1 Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

	<u>Largo Plazo</u>	Corto Plazo	<u>Total</u>
Anticipos a proveedores	-	2.177	2.177
Otros créditos con las Administraciones públicas	-	87.177	87.177

#### 7.2 Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2016, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

	<u>Largo Plazo</u>	Corto Plazo	<u>Total</u>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.045	2.045
Proveedores	-	1.431	1.431
Otras deudas con las Administraciones Pública:	-	614	614

#### 7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene ningún préstamo contratado con ninguna entidad.

## 8. FONDOS PROPIOS

## 8.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 3 de junio de 2016 con un capital social de 100.000 euros, representados por 10.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 10.000, ambos inclusive.

El 30 de noviembre de 2016 se acuerda reducir el capital social en la suma de 90.000 euros, dejando el nominal de la acción en 1 euro como objetivo de dotar una prima de emisión de 90.000 euros.

6

13

HU OP QU

En este mismo acuerdo se decide aumentar el capital en 5.370.000 nuevas acciones por valor de 1 euro y una prima de emisión de 9€.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 53.800.000 euros representado por 5.380.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las obligaciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

## 8.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar 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 ese fin.

A 31 de diciembre de 2016 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

#### 8.3 Reserva voluntaria

La reserva voluntaria corresponde a los gastos derivados de la ampliación de capital con prima de emisión realizada durante el ejercicio 2016 por 53.700.000 euros.

# 9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

#### 9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Corri	Corriente		
	2016	<u>2015</u>		
Activos Impuesto sobre el valor añadido	87.177	-		
Pasivos Retenciones	1.431	-		

#### 9.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

th

14

HV OF GR

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
(Miles de euros)	Total	Total
Ejercicio 2016		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		
Operaciones continuadas	-60.509	-1.342.760
Impuesto sobre Sociedades		
Operaciones continuadas	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-60.509	-1.342.760
-		
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	+	¥
Base imponible (resultado fiscal)	-60.509	-1.342.760

## 9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya trascurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abierto a inspección sólo dicho ejercicio el de su constitución. El órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún 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.

# 11. INGRESOS Y GASTOS

## 11.1 Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha tenido ingresos en el ejercicio presente.

# 11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	2016	2015
Servicios profesionales independientes	56.042	-
Servicios bancarios	55	
Otros servicios	4.413	-
TOTAL	60.510	-

4

15

HV DOLL

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

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el ejercicio han ascendido a 56.041,67 euros correspondientes al Management Fee.

## 12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2016, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el ejercicio 2016 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

# 13. OTRA INFORMACIÓN

#### 13.1 Personal

La Sociedad no tiene personal de ningún tipo.

#### 13.2 Gestión del riesgo financiero

#### Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional. Se pueden citar los siguientes:

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país hacen prever una buena evolución de los precios de mercado.

Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.

- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable,
- Riesgo de crédito: Dada la tipologia de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.

4

16

HU D D

- Riesgo de liquidez: La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 48.866.418 euros.

#### 14. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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

#### 15. HECHOS POSTERIORES

A partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad pasa a tener la consideración de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") por lo que será da aplicación la normativa específica para este tipo de sociedades.

Con fecha 11 de enero de 2017 se formaliza la compra del inmueble situado en la calle Diagonal 343. A este edificio corresponden las arras que figuran en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance.

Con fecha 27 de enero de 2017 se formaliza la compra conjunta de dos inmuebles localizados en las calles Aragó y Bruc de Barcelona. En el 2016 no se incurrió en gastos o pago de arras por estas compras.

Con fecha 21 de febrero de 2017 se formaliza la compra del inmueble localizado en la calle General Moscardó 7 de Madrid.

Con fecha 24 de febrero de 2017 se formaliza la compra del inmueble localizado en la Rambla Carmel 68-72 de Barcelona.

16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	-47	-
Ratio de operaciones pagadas (2)	-47	-
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	-21	-

4

17

HV ND GH

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	1.568.346	-
Total pagos pendientes.	1.431	-

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre el ratio de operaciones pagadas y el ratio de operaciones no pagadas.
- (2) Ratio de operaciones pagadas: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde el final del respectivo plazo legal de pago (en el caso de la sociedad, 60 días) hasta el pago material de la operación. Esta diferencia tomará valor negativo cuando la sociedad pague antes de que haya transcurrido el correspondiente plazo legal de pago.
- (3) Ratio de operaciones pendientes de pago: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde el final del respectivo plazo legal de pago (en el caso de la sociedad, 60 días) hasta el último día del periodo al que se refieran las cuentas anuales. Esta diferencia tomará valor negativo cuando las operaciones pendientes de pago se encuentren en un momento anterior al correspondiente plazo legal de pago.

4

18

HU M. GO

#### Situación del sector inmobiliario

Los indicadores macroeconómicos parecen indicar que el crecimiento económico seguirá manteniéndose tanto a nivel global como nacional. La economía española ha tenido un comportamiento para el 2016 mejor del esperado. Sin embargo el mayor grado de incertidumbre y el comportamiento de la demanda serán claves para consolidar la recuperación del sector inmobiliario.

La inversión en el sector inmobiliario en Europa en 2016 ha registrado un incremento del 4% respecto al año anterior en el que España se situó como la cuarta más importante de Europa con 13.900 millones de euros, tras Reino Unido, Alemania y Francia. Dentro de este contexto, Madrid y Barcelona se encuentran entre las ciudades europeas más atractivas para la inversión inmobiliaria.

La situación del mercado inmobiliario mantiene una marcada heterogeneidad pero se confirma en 2016 la tendencia alcista iniciada en 2014, después de las caídas sufridas por el mercado desde 2007. Según la mayoría de los expertos y estudios realizados este crecimiento del sector será moderado y constante debido fundamentalmente al exceso de stock, al importante porcentaje del mismo en manos de la banca y a una contenida demanda. Las conclusiones de diversas asociaciones especializadas, estudios y profesionales del sector cifran el crecimiento de precios de 2016 entre el 2,4% y el 3,8% y alrededor de un 3 - 3,5% para el 2017. Estas cifras parecen indicar una consolidación del sector estable alejado de una burbuja inmobiliaria a medio plazo.

## Situación del mercado de actividad de Optimum III Value Added Residential

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están exclusivamente localizadas en zonas de alta expectativa de revalorización de la ciudad de Barcelona principalmente y Madrid . Ambas ciudades son las de mayor crecimiento de inversión a nivel nacional y de las principales a nivel europeo.

Barcelona supone más del 90% de los metros adquiridos por la Sociedad. La escasez de producto y el aumento de la demanda está provocando un incremento constante y acelerado del precio del alquiler y de venta. Los incrementos de precios de venta y alquiler son todavía más acusados en las zonas donde se centran las inversiones de la Sociedad debido a la escasa oferta y la gran demanda nacional e internacional.

Por lo que respecta al tipo de inversión, la principal fuente de negocio de la Sociedad será el sector residencial. La buena evolución de los factores macroeconómicos están detrás del impulso de la demanda en este mercado. El descenso de stock de obra de nueva y la baja tasa de obras terminadas han provocado que la demanda se haya ido concentrando en 2016 en la vivienda de segunda mano.

AV OP GO

Respecto al área de retail, también ha registrado un fuerte aumento en 2016. La inversión en este sector creció un 22% respecto al 2015, motivado tanto por la llegada de capital extranjero así como en el auge de la inversión nacional, fuertemente impulsado por la actividad de las socimis. La inversión de la Compañía en este área se centrará en locales comerciales en la calle, cuya recuperación según señalan los expertos se debe a la mejora de la economía, aumento del turismo e incremento de la confianza.

## Evolución de actividad de Optimum III Value Added Residential

La empresa se creó en el 2016 y durante el ejercicio no ha tenido ingresos ni ha desarrollado la actividad de su negocio, ya que a cierre de ejercicio no se había adquirido aún ningún inmueble.

El ejercicio se cerró con un resultado negativo de 60.509 € debido principalmente a la ausencia de ingresos pero sí existencia de gastos propios de la iniciación de actividad.

## Hechos relevantes posteriores al cierre

A partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad pasa a tener la consideración de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") y se han desarrollado los trabajos oportunos para que pueda comenzar a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil. Las Cuentas Anuales abreviadas formuladas el 1 de marzo de 2017 se han adaptado a su modelo normal para facilitar la salida a cotización.

La Sociedad ha adquirido diversos inmuebles para poder desarrollar la actividad tal como se indica en la nota 15 de la memoria.

#### **Acciones propias**

A cierre de ejercicio la Sociedad no dispone de acciones propias.

## Periodo medio de pago a proveedores

En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2016, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 13 días.

## Gastos de Investigación y Desarrollo

En lo que respecta a las actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo, la Sociedad no ha llevado a cabo actividad en esta materia.

#### Uso de instrumentos financieros derivados

La Sociedad no posee instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2016.

#### Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional.

HU OF G

B

# FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2017 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio 2016. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 31 de marzo de 2017

Ignacio Pigrau Lázaro

(Consejero)

Nicholas Thomas Pappas

(Presidente)

Hugo Villarroya Elices (Consejero)

Carmen Gómez de Cadiñanos

Maure

(Secretaria)

