

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO SOCIMI (MAB-SOCIMI) Y SUB-SEGMENTO SOCIMI EN DESARROLLO, DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

**OPTIMUM III VALUE-ADDED
RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.**

MAYO DE 2017

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**”, el “**Mercado Alternativo Bursátil**” o el “**MAB**”) en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**MAB SOCIMI**”) y subsegmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en Desarrollo (“**MAB SOCIMI en Desarrollo**”), preparado con ocasión de la incorporación en el MAB de la totalidad de las acciones de Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A. (“**Optimum III**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, de requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por las Circulares del MAB 20/2016, de 5 de diciembre y 1/2017 de 11 de abril (en adelante, la “**Circular MAB 14/2016**”), designándose a Arcano Valores AV, S.A.U. como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la referida Circular MAB 14/2016 (en adelante, el “**Documento Informativo de Incorporación**”, el “**Documento Informativo**” o “**DIIM**”).

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo de Incorporación.

Arcano Valores AV, S.A.U., (en lo sucesivo “**Arcano**”) con domicilio a estos efectos en C/ José Ortega y Gasset nº 29 – 4ª planta, Madrid, y provisto del C.I.F. nº A-85928034, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 27.636, Libro 0, Secc. 8, Folio 48, Hoja M-498029, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. en la preparación del Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular MAB 14/2016, la cual complementa o regula aquellos aspectos que requieren una regulación específica.

Tercero. Ha revisado la información que OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. ha reunido y publicado y entiende que cumple la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. ha asumido al incorporarse al Mercado, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS.....	6
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO	10
1.1 <i>Persona responsable de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecia ninguna omisión relevante.....</i>	10
1.2 <i>Auditor de cuentas de la Sociedad.....</i>	10
1.3 <i>Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social.....</i>	10
1.4 <i>Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....</i>	12
1.4.1 <i>Nombre legal y comercial</i>	12
1.4.2 <i>Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....</i>	12
1.5 <i>Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI</i>	14
1.6 <i>Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.....</i>	15
1.6.1 <i>Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc).....</i>	19
1.6.2 <i>Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario..</i>	38
1.6.3 <i>Información fiscal.....</i>	38
1.6.4 <i>Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias</i>	42
1.6.5 <i>Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio</i>	

de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	44
1.7 <i>Estrategia y ventajas competitivas del Emisor</i>	45
1.8 <i>En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares</i>	48
1.9 <i>Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...)</i>	48
1.10 <i>Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse</i>	49
1.11 <i>Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor</i>	50
1.12 <i>Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor</i>	50
1.13 <i>Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo</i>	50
1.14 <i>Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros</i>	51
1.14.1 <i>Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica</i>	51
1.14.2 <i>Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones</i>	55
1.14.3 <i>Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra</i>	55
1.15 <i>Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor</i>	56
1.15.1 <i>Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), de carácter plural</i>	56
1.15.2 <i>Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, aclaraciones y explicaciones</i>	58
1.15.3 <i>Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre</i>	

	acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	59
1.16	<i>Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica</i>	60
1.17	<i>Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social</i>	60
1.18	<i>Información relativa a operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa.</i>	61
1.19	<i>Información financiera</i>	62
1.19.1	<i>Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año</i>	62
1.19.2	<i>En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas: motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello</i>	65
1.19.3	<i>Descripción de la política de dividendos</i>	65
1.19.4	<i>Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor</i>	67
1.20	<i>Declaración sobre el capital circulante</i>	67
1.21	<i>Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía</i>	68
1.22	<i>Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta</i>	68
1.23	<i>Factores de riesgo.....</i>	68
1.23.1	<i>Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad.....</i>	69
1.23.2	<i>Riesgos vinculados al Gestor.....</i>	77
1.23.3	<i>Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad.....</i>	80
2	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	82
2.1	<i>Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación</i>	82
2.2	<i>Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....</i>	82

2.3	<i>Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....</i>	82
2.4	<i>En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....</i>	85
2.5	<i>Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....</i>	85
2.6	<i>Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB- SOCIMI</i>	88
2.7	<i>Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad</i>	88
2.8	<i>Descripción del funcionamiento de la Junta General.....</i>	90
2.9	<i>Proveedor de Liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función</i>	94
3	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	96
4	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	97
4.1	<i>Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor</i>	97
4.2	<i>Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....</i>	97
4.3	<i>Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación</i>	97

Anexos

Anexo I: Comunicación a la Agencia Tributaria Española del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, presentada en fecha 23 de diciembre de 2016

Anexo II: Cuentas anuales auditadas de la Sociedad, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2016

Anexo III: Información adicional sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de los que dispone la Sociedad para cumplir con las obligaciones de información que establece el mercado

0. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

Con el objetivo de establecer un rango de valoración de Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Optimum III**” la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) con fecha de 1 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de las ampliaciones de capital acordadas el 30 de noviembre de 2016 y el 1 de marzo de 2017, por haberse realizado dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación de las acciones del MAB. A la vista de los citados acuerdos de ampliación de capital (ver apartado 1.4.2), se estableció en ambos casos un precio de emisión para las nuevas acciones de 10 euros por acción, correspondiente a 1 euro por acción de valor nominal más una prima de emisión de 9 euros por acción. A la fecha de este Documento Informativo de Incorporación, el capital social de la Sociedad es de cinco millones cuatrocientos tres mil euros (5.403.000 €), representado por 5.403.000 acciones, de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. Por lo tanto, tomando como precio de referencia 10 euros por acción, el valor total otorgado a las acciones de la Compañía es de 54.030.000 euros.

Con anterioridad a la toma de decisión sobre la inversión en acciones de la Sociedad, aparte de toda la información expuesta en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado, deberán tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, que podrían afectar negativamente la evolución del negocio, los resultados, el plan de negocio o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

1. La Sociedad ha sido recientemente constituida y aún no ha realizado el grueso de sus inversiones:

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 3 de junio de 2016, por lo que únicamente cuenta con información financiera histórica referente al ejercicio 2016. En estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

Aunque la Sociedad tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad invirtiendo en propiedades en Barcelona y Madrid, en la actualidad es propietaria exclusivamente de seis inmuebles. En consecuencia, los inversores no tendrán la posibilidad de evaluar los términos de las oportunidades de inversión disponibles para la Sociedad, ni datos financieros que ayuden a evaluar las perspectivas de la Sociedad y/o las ventajas derivadas de la inversión en sus acciones.

Por otra parte, aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno

corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos ni de que vayan a hacerlo en absoluto. Por consiguiente, no se puede asegurar que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar a los inversores la información financiera o de otro tipo que esperan, ni que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar dicha información en el marco temporal que esperan dichos inversores. Adicionalmente, y dado que la actividad inmobiliaria de la Sociedad estará gestionada externamente por el Gestor, la Sociedad dependerá del Gestor para preparar o procurar que se prepare cierta información para inversores.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación, entre ellos el riesgo de que la Sociedad no logre sus objetivos de inversión y de que el valor de la inversión realizada por la Sociedad (y/o el de la inversión realizada en acciones de la Sociedad) descienda considerablemente.

2. Retrasos a la hora de invertir los fondos de la Sociedad pueden tener un efecto desfavorable en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad:

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad sólo posee participación directa en seis activos localizados en Barcelona y Madrid (ver apartado 1.6.1), si bien, tras la incorporación a negociación de sus acciones, tiene la intención de ampliar su cartera inmobiliaria de alta calidad.

A la hora de formar su cartera de activos, la Sociedad puede enfrentarse a retrasos e imprevistos (en concreto, dificultad o imposibilidad de localizar inmuebles adecuados a precios acordes al plan de negocio, llevar a cabo los estudios previos - *due diligence*, negociar contratos de compra aceptables, llevar a cabo las reformas y mejoras del inmueble, entre otros). Por otra parte, las licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de la Sociedad pueden ser denegadas o, en su caso, concedidas sólo bajo términos más gravosos de los esperados, lo que puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores descritos en esta misma sección pueden influir negativamente en la capacidad de la Sociedad y el Gestor para identificar y realizar dentro del plazo previsto inversiones adecuadas en activos capaces de generar, en su conjunto, el objetivo de rentabilidad perseguido (es decir, una tasa interna de retorno apalancada del 12% neto anual sobre el importe suscrito por los inversores en el aumento de capital previo a la incorporación a negociación de la Sociedad).

Por todo lo anterior, la Sociedad, en el supuesto de no haber conseguido invertir los fondos captados durante los doce meses posteriores a la segunda ampliación de capital (esto es, 1 de marzo de 2017), procederá a la devolución de los fondos no invertidos con sujeción a los correspondientes acuerdos de la Junta, salvo que el Consejo apruebe una extensión de dicho periodo. De hecho, no existe garantía alguna de que el Gestor vaya a tener éxito en la identificación de inversiones adecuadas, como tampoco existe garantía alguna de que la Sociedad vaya a poder invertir en activos inmobiliarios dentro del calendario previsto o, incluso, de que

pueda invertir en dichos activos.

3. Gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como posibles restricciones en los mercados de deuda financiera:

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad podría recurrir a créditos bancarios, y financiaciones hipotecarias, con un apalancamiento previsto de entre el 50% y el 75% tal y como se detalla en el apartado 1.6.4 del presente documento. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

La Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio, una vez invertidos los fondos captados en la ampliación de capital realizada.

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. Esta situación podría dificultar, encarecer e incluso impedir la obtención de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

4. Concentración del negocio en España:

Según la política de inversión de la Sociedad, la totalidad de su actividad se desarrollará en España (y esencialmente en Barcelona y Madrid), y en activos inmobiliarios residenciales, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España.

Si bien la economía española experimenta actualmente un periodo de crecimiento económico y financiero, con una expansión de la economía del 2,1% en 2014 y del 3,4% en 2015 (INE), se desconoce cómo se comportará en el corto plazo y en años sucesivos y si se producirá o no un cambio adverso que revierta la situación actual.

Cualquier cambio que afecte a la economía española, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

5. La actividad inmobiliaria de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio del Gestor:

Según se indica en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo, la cartera de activos de la Sociedad será gestionada externamente por BMB Cap Management S.L.U (en adelante “**BMB**”, el “**Gestor**” o la “**Gestora**”, indistintamente) según los términos del Contrato de Gestión. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

Asimismo, la Sociedad dependerá de la capacidad del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

6. Influencia del actual accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada por un accionista mayoritario “BlueMountain Luxembourg Holdings 1 S.à r.l. ”, según lo dispuesto en el apartado 1.17, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de potenciales nuevos accionistas.

Además, el referido accionista mayoritario ha suscrito un pacto entre accionistas con BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L., empresas vinculadas con la Gestora BMB en virtud del cual se regula la composición del Consejo de Administración de la Sociedad y, por tanto, podría afectar la gestión de la misma (ver apartado 2.5).

No se puede asegurar que los intereses de los accionistas que forman parte del pacto entre accionistas coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO

1.1 Persona responsable de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecia ninguna omisión relevante

Don Ignacio Pigrau Lázaro, en su condición de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad y en virtud de las facultades expresamente concedidas a estos efectos por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 1 de marzo de 2017, en nombre y representación de la Sociedad, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 14/2016.

Don Ignacio Pigrau Lázaro, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante, ni induce a confusión a los inversores.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio de 212 días terminado el día 31 de diciembre de 2016 han sido objeto del correspondiente informe de auditoría emitido por Ernst and Young, S.L. sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.749, Libro 0, folio 215, Sección 8ª, hoja M-23.123, con domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, 28020 Madrid, con C.I.F. B-78970506 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S 0530 (“EY”).

Las cuentas anuales 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.
- 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.

Ernst and Young, S.L. fue designado como auditor de las cuentas anuales de la Sociedad para la revisión de las cuentas anuales de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2016, 2017 y 2018 mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal el 30 de noviembre de 2016, inscrito el 8 de marzo de 2017 en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 45.636, Folio 83, Hoja B-488.386, inscripción 4ª.

1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., es una sociedad mercantil anónima, de duración indefinida, constituida el 3 de junio de 2016, con

domicilio en Barcelona, Passeig de Gràcia, número 77, 5º, CP. 08008 y con C.I.F. número A-66.795.063.

La sociedad está inscrita actualmente en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45.456, folio 38, Sección 8, hoja B-488.386 (con fecha de inscripción a 12 de julio de 2016).

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

“Artículo 2.-Objeto social

La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios*
- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, y cumplan los requisitos de inversión exigidos 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 veinte por ciento 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.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.”

1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1 Nombre legal y comercial

La denominación social de la Sociedad es OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. La Sociedad no cuenta con nombre comercial.

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Constitución

La Sociedad fue constituida el 3 de junio de 2016, bajo la denominación Optimum III Value-Added Residential, S.A., mediante escritura pública otorgada por BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L. ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, con el número 1.198 de su protocolo, inscrita el 12 de julio de 2016 al tomo 45456, folio 38, hoja B-488.386, inscripción 1ª.

Su capital social inicial fue de 100.000 euros, dividido y representado por 10.000 acciones nominativas, de diez euros (10€) de valor nominal cada una de ellas, las cuales fueron totalmente suscritas y desembolsadas a partes iguales por BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L.

Los accionistas fundadores, reunidos en junta general extraordinaria y universal, acordaron por unanimidad en el acto fundacional de la Sociedad, que la misma estaría regida y administrada por un consejo de administración formado por D. Josep Borrell Daniel (presidente), D. Ignacio Pigrau Lázaro (vocal) y D. Pablo Remartinez Porres (secretario). Asimismo, nombraron a D. Ignacio Pigrau Lázaro como consejero delegado de la Sociedad.

Acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI

En fecha 30 de noviembre de 2016 la junta general de accionistas optó por el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017. Al respecto, en esa fecha la Sociedad cumplía con los requisitos mínimos exigidos por el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (la “Ley SOCIMI”), quedando pendiente de cumplir los restantes requisitos legales dentro del plazo de dos (2) años tal y como establece la Disposición Transitoria Primera. A estos efectos, el 1 de diciembre de 2016 dicho acuerdo se elevó a público mediante escritura autorizada por la Notario de Barcelona, Dña. Cristina Requena Torrecillas, actuando en sustitución del Notario de Barcelona, D. Josep Maria Valls i Xufre, con el número 3.670 de su protocolo y el 23 de diciembre de 2016 se comunicó el acuerdo adoptado mediante el que se había optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (**Anexo I**).

Cambio de denominación social

A resultas de lo anterior, el 1 de diciembre de 2016 se elevó a público el cambio de denominación social de la Sociedad acordado por la junta general el 30 de noviembre de 2016, pasando la Sociedad a denominarse “Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A.”, en lugar de “Optimum III Value-Added Residential, S.A.”, mediante escritura autorizada por la Notario de Barcelona, Dña. Cristina Requena Torrecillas, actuando en sustitución del Notario de Barcelona, D. Josep Maria Valls i Xufre, con el número 3.669 de su protocolo, inscrita el 14 de febrero de 2017 al tomo 45.456, folio 41, hoja B-488.386, inscripción 2ª.

En esa misma fecha se habían adoptado acuerdos relativos a la reducción y posterior ampliación de capital de la Sociedad, así como cambios en el consejo de administración de la Sociedad, acuerdos todos ellos elevados a público en la referenciada escritura pública de 1 de diciembre de 2016, con número de protocolo 3.669.

Reducción de capital social

En este sentido, en fecha 30 de noviembre de 2016 la junta general de accionistas había acordado por unanimidad la reducción del capital social de la Sociedad, fijado en 100.000 euros, en la suma de 90.000 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones de la Sociedad de 10 euros (10€) a un euro (1€) de valor nominal por acción para la dotación de la prima de emisión en la cantidad de nueve euros (9€) por cada acción, quedando el capital fijado en 10.000 euros, representado por 10.000 acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas.

Primer aumento de capital social

Adicionalmente, en fecha 30 de noviembre de 2016 la junta general de accionistas acordó por unanimidad el aumento de capital de la Sociedad por aportación dineraria en la cantidad de 5.370.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.370.000 nuevas acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase y serie, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 10.001 al 5.380.000, ambos inclusive, emitiéndose con una prima de emisión total por importe de 48.330.000 euros, a razón de nueve euros (9€) por acción. El referido aumento de capital fue totalmente suscrito y desembolsado por 14 accionistas (los 2 accionistas previamente existentes y 12 nuevos), quedando el accionariado de la Sociedad compuesto por un total de 14 accionistas.

Cambios en el consejo de administración

Finalmente, en esa misma fecha, la junta general de accionistas tomó conocimiento y, en lo menester, aceptó la renuncia presentada por D. Josep Borrell Daniel y D. Pablo Remartinez Porres, a sus cargos de miembros del consejo de administración y presidente y secretario, respectivamente. En su lugar, D. Nicholas Thomas Pappas y D. Hugo Villarroya Elices fueron nombrados como nuevos miembros del consejo de administración de la Sociedad.

En unidad de acto, el consejo de administración de la Sociedad tomó conocimiento y, en lo menester, aceptó la renuncia presentada por D. Ignacio Pigrau Lázaro a su cargo de consejero delegado de la Sociedad. Asimismo, el consejo de administración de la Sociedad acordó nombrar a D. Nicholas Thomas Pappas como presidente del consejo de administración de la misma y a Dña. Carmen Gómez de Cadiñanos Maure como

secretaria no consejera del consejo de administración de la Sociedad.

Segundo aumento de capital social

En fecha 1 de marzo de 2017 se reunió la junta general de accionistas, con carácter de universal, acordando por unanimidad un nuevo aumento de capital de la Sociedad por aportación dineraria en la cantidad de 23.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 23.000 nuevas acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase y serie, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 5.380.001 al 5.403.000, ambos inclusive, emitiéndose con una prima de emisión total por importe de 207.000 euros, a razón de nueve euros (9€) por acción. El referido aumento de capital fue totalmente suscrito y desembolsado por 5 accionistas (2 accionistas previamente existentes y 3 nuevos), previa renuncia por los restantes 12 accionistas previamente existentes a su derecho de adquisición preferente. Dicho acuerdo fue elevado a público en fecha 2 de marzo de 2017 mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado, con el número 536 de su protocolo, inscrita el 17 de marzo de 2017 al tomo 45.636, folio 83, hoja B-488.386, inscripción 5ª.

Como consecuencia, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 5.403.000 euros, representado por 5.403.000 acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase y serie, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 1 al 5.403.000, ambos inclusive.

Historial de inversiones inmobiliarias

Asimismo, se hace constar que, desde su constitución, la Sociedad ha adquirido los siguientes seis (6) inmuebles (incluye precio de adquisición más gastos asociados a la compra), los cuales se describen en el apartado 1.6.1 del presente documento:

- 1- Inmueble C/Avenida de Diagonal 343, Barcelona adquirido el 11 de enero de 2017 por valor de €12.848.431 millones
- 2- Inmueble C/ Bruc 85, Barcelona adquirido el 27 de enero de 2017 por valor de €4.197.930 millones
- 3- Inmueble C/ Aragó 309, Barcelona adquirido el 27 de enero de 2017 por valor de €4.148.630 millones
- 4- Inmueble C/ General Moscardó 7, Madrid adquirido el 21 de febrero de 2017 por valor de € 14.862.500 millones
- 5- Inmueble C/ Rambla del Carmel 68, Barcelona adquirido el 24 de febrero de 2017 por valor de € 2.401.600 millones
- 6- Inmueble C/ Juan de Garay 5-7, Barcelona adquirido el 13 de abril de 2017 por valor de € 1.702.479 millones

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación de sus acciones en el MAB son las siguientes:

- (i) Mejorar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales, permitiendo la captación de recursos propios para el desarrollo y financiación del crecimiento de la Sociedad

- (ii) Dotar de liquidez a las acciones de la Sociedad obteniendo de esa manera una valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad.
- (iii) Incrementar la notoriedad, solvencia, imagen de marca y transparencia no sólo ante la comunidad inversora, sino también frente a futuros clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.
- (iv) Cumplir los requisitos exigidos por el artículo 4 Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

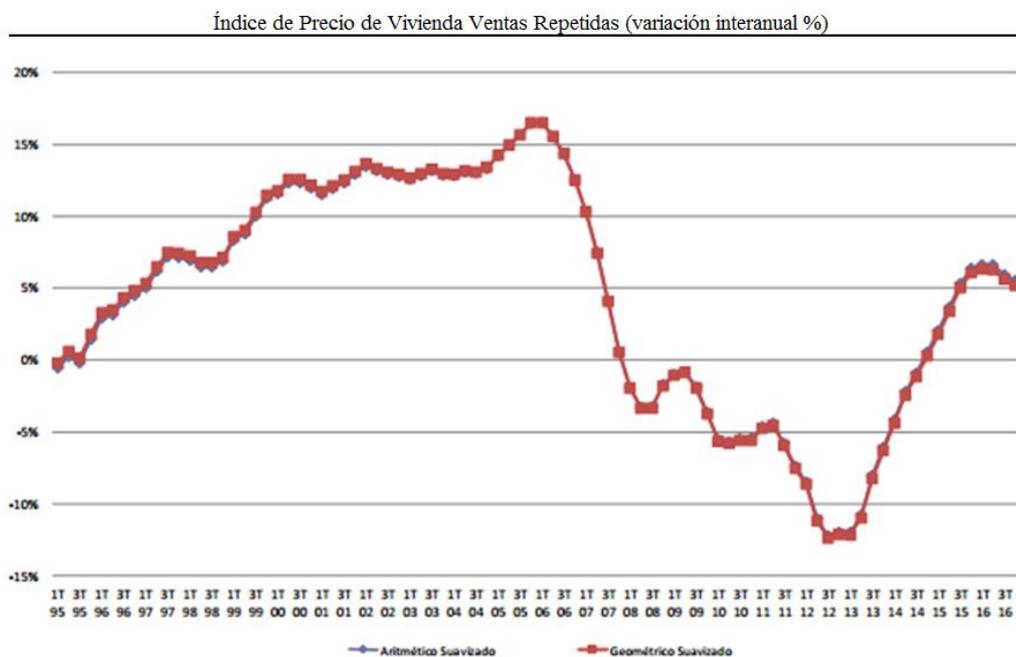
1.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

Como consecuencia de la reciente constitución de la Sociedad, se ha considerado relevante para el inversor facilitarle información general actual sobre el mercado inmobiliario español en general y el de las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid en particular, lugares donde se centrará la actividad de inversión de la Sociedad (ver apartados 1.6.4 y 1.7 del presente documento).

En el segundo trimestre de 2014 los precios de las viviendas españolas comenzaron a aumentar, tras cinco años de caídas. Esta subida se ha ido acelerando llegando a alcanzar un 5,67% interanual (Colegio de Registradores), datos acumulados para el conjunto de 2016. Esta subida, unida a la renta que se obtiene por los alquileres (renta que también ha comenzado a subir), sitúan la vivienda española, con una rentabilidad del 8,8%, según el Banco de España, en rendimientos superiores a los depósitos y a la mayoría de valores de la bolsa. Esta subida generalizada de precios no es un hecho aislado sino que viene motivada por una serie de factores tales como: i) la demanda sigue acelerando rápidamente; ii) la vivienda se ha vuelto más asequible; iii) la financiación hipotecaria continua aumentando; iv) el desempleo ha descendido en los últimos trimestres; v) el stock de vivienda existente tanto en Barcelona como en Madrid es muy reducido; vi) el precio del suelo ha comenzado a recuperarse; y vii) la confianza industrial y de los consumidores mejora. Estos factores llevan a la conclusión de que existe una evidente oportunidad de inversión en el sector residencial inmobiliario español, y en particular en Barcelona y Madrid. Se prevé que esta tendencia se mantenga en el medio / largo plazo.

El mercado inmobiliario residencial en España continúa con su recuperación respaldada por los buenos datos macroeconómicos que se vienen sucediendo trimestre tras trimestre. Se acaban de publicar los datos de precios de la vivienda del cuarto trimestre de 2016, que muestran una leve desaceleración desde un 6,6% de crecimiento interanual a finales de 2015 hasta el actual 5.67% (Colegio de Registradores). A pesar de esta desaceleración del último trimestre la subida de precios es continuada desde el tercer trimestre de 2013 y generalizada en toda España (todas las Comunidades Autónomas siguen este patrón de subida de precios) y, para todo tipo de viviendas, tanto viviendas nuevas como de segunda mano y tanto para vivienda terminada como para suelos. Tras una caída en los precios de la vivienda de aproximadamente el 30% en términos nominales y del 40% en

términos reales, es muy probable que la subida iniciada en 2014 se mantenga durante los próximos años, soportada por unos sólidos fundamentales de demanda, oferta y accesibilidad.

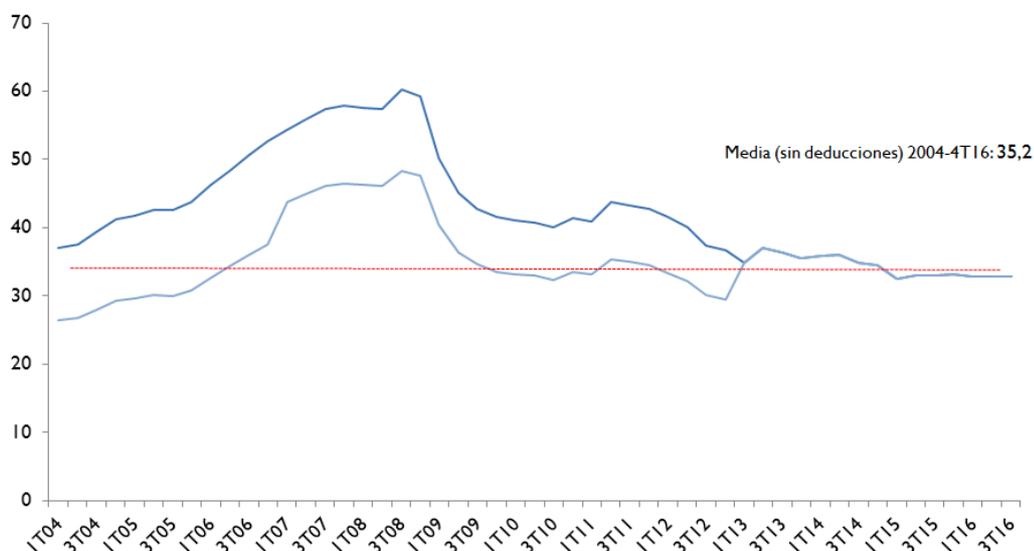


- i) **La demanda sigue aumentando:** Las ventas de hogares dependen, como cualquier mercado, de la oferta y la demanda. La oferta viene determinada por el stock de casas vacías disponible para la venta y por las nuevas casas construidas. En España, los factores que afectan a la demanda no hacen sino avanzar en la buena dirección, lo que explica el despegue de las ventas de viviendas en 2014, tendencia que se afianza en 2015 y 2016, y que se prevé, que continuará durante los próximos años. De este modo, la financiación hipotecaria es abundante, los tipos de interés se sitúan en mínimos históricos, el precio comparativo de la vivienda y el esfuerzo de compra se mantienen en niveles atractivos, el empleo crece en casi 600.000 puestos al año, y la confianza de los consumidores se encuentra en máximos, factores que iremos analizando más adelante. Los datos de 2016 reflejan un aumento del 14% frente al 2015 en la compraventa de viviendas¹.

- ii) **La vivienda se ha vuelto más asequible:** El indicador de esfuerzo de compra de una vivienda, que publica el Banco de España, y que mide el porcentaje de la renta disponible que es empleado en pagar la vivienda, bien sea a través del alquiler, bien sea a través del pago de una hipoteca, se sitúa actualmente en el 33%, niveles muy inferiores a los registrados en el año 2008 (57%) y al promedio registrado durante los últimos 15 años, que se sitúa aproximadamente en el 35%.

¹ Colegio de Registradores

Tabla 13. Porcentaje de la Renta destinada a la Compra de una Vivienda trimestralmente

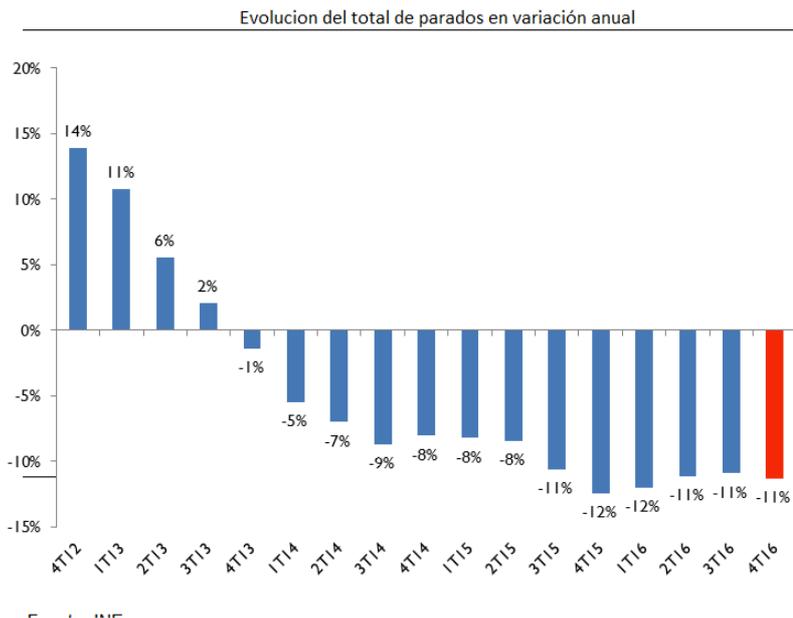


- iii) **La financiación hipotecaria continúa aumentando:** El crédito hipotecario sigue resultando abundante y barato. Así, el número de nuevas hipotecas firmadas en enero de 2017 sube un 14% de forma interanual². A su vez, la caída del Euribor explica un histórico abaratamiento del crédito hipotecario hasta niveles del 2,38% de promedio en el tercer trimestre del 2016. A pesar de dicha mejora en las condiciones y el acceso a la financiación, no nos encontramos en ningún caso en niveles cercanos a los que se alcanzaron durante el periodo de la burbuja. Así, los bancos han concedido alrededor de €31.000 millones de nuevas hipotecas en el 2015, frente a los €145.000 millones concedidos en 2007³.
- iv) **El desempleo ha descendido en los últimos trimestres:** La coyuntura económica actual no hace sino respaldar y potenciar la mejora de la demanda de vivienda. El desempleo experimenta caídas históricas del 11%⁴, las tasas de empleo siguen mejorando (crecimiento del 2,3% en T4 2016) y se comienza a observar una mejora salarial tras varios años de estancamiento. Se prevé que la mejora en los indicadores macro se mantenga durante los próximos años favoreciendo así el incremento en el precio de la vivienda.

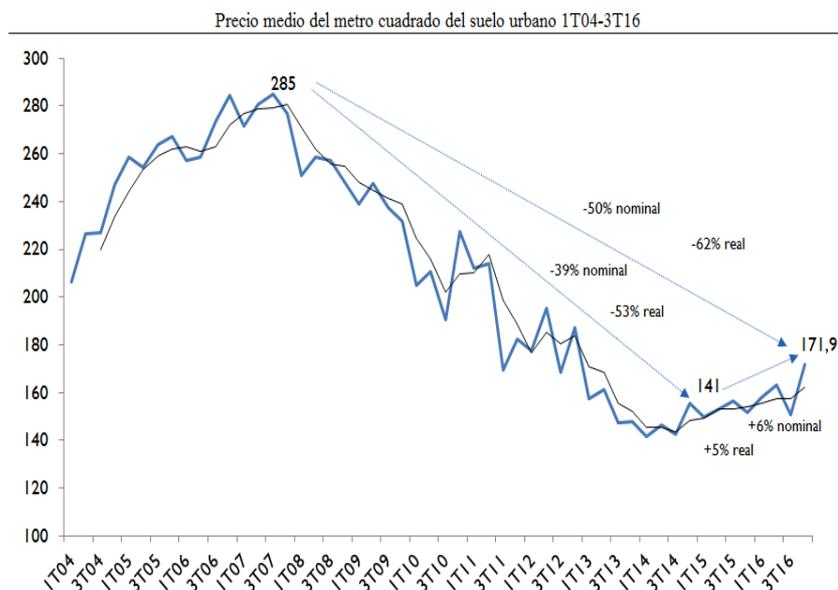
² INE

³ Banco de España, marzo de 2016

⁴ EPA



- v) **El stock de vivienda nueva existente tanto en Barcelona como en Madrid es muy reducido:** España ha acumulado un stock de vivienda vacía de aproximadamente 600 mil unidades como consecuencia de la diferencia latente entre oferta y demanda que se produjo durante la crisis. Sin embargo, es importante remarcar que el mercado inmobiliario residencial es un mercado marcadamente heterogéneo y que presenta enormes diferencias entre las diferentes Comunidades Autónomas que lo integran. A modo de ejemplo se puede apreciar como en la Comunidad de Madrid queda stock de vivienda vacía en el sur de la Comunidad, mientras que en el norte de la misma se ha reiniciado recientemente la actividad promotora, por lo que la localización de los activos es fundamental a la hora de seleccionar las inversiones. En este sentido, las Comunidades de Barcelona y Madrid presentan un stock de vivienda nueva vacía muy inferior al resto de Comunidades. Este hecho unido al reducido número de visados de obra nueva, se están viendo traducidos en unos niveles de demanda muy superiores a los de la oferta, empujando los precios al alza.
- vi) **El precio del suelo ha comenzado a recuperarse:** El precio del suelo urbano (finalista) está muy correlacionado con el precio de las casas y es el elemento más sensible al ciclo. Durante el periodo alcista 1994-1997 las casas multiplicaron su precio por 2,5x mientras que el suelo aumento 6,3x de precio. En España el suelo, al igual que la vivienda, tocó fondo en 2014, y en 2015 ha comenzado a recuperarse. Así, según el Ministerio de Fomento, y basándose en más de 3.000 transacciones de ámbito nacional recogidas en el Consejo General del Notariado, el suelo urbano presenta una variación interanual de 13.18% continuando con la tendencia alcista que mostraba desde el cuarto trimestre de 2014.



vii) **La confianza a nivel industrial y de consumidor final mejora:** Los indicadores que expresan confianza de una forma directa o indirecta son bastante elocuentes. Así, el consumo de cemento, que ha venido a alcanzar una media histórica de unos 25 millones de toneladas, subió hasta casi 56 millones antes de la crisis para reducirse a un mínimo de 11 millones. Durante 2016 se ha observado una pequeña caída en el consumo de cemento, un 3.8% menos (Oficemen). Esta situación también se observa en el sector constructor, uno de los tres más activos en contratación de personal (ha sumado 60.000 empleos el último año). La confianza del consumidor (CIS) ha subido con mucha fuerza, hasta encontrarse actualmente en niveles incluso superiores a los de antes de la crisis. Esta mejora de la confianza se ha traducido en fuertes incrementos de las ventas minoristas, en las que destaca el fuerte comportamiento de las ventas de equipamiento de hogar, un claro indicador de la mejora del sector inmobiliario. Las ventas de coches (bien duradero, como la vivienda) que alcanzaron 1,6 millones en 2006, bajaron de manera considerable en 2012 alcanzando las 700.000 unidades, para subir con fuerza desde entonces hasta venderse 1.147.007 coches en 2 016, superando el millón de unidades en 2016. La inversión inmobiliaria sigue subiendo con fuerza hasta alcanzar los mejores niveles en años.

1.6.1 *Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).*

Desde su constitución, la Sociedad ha realizado la adquisición de seis inmuebles localizados en Barcelona y Madrid, si bien estos suponen, aproximadamente un 55.6% del activo a fecha actual. Por ello, de acuerdo con la Circular 20/2016 del MAB, la Sociedad solicitará la incorporación de sus acciones en el segmento MAB-SOCIMI y sub-segmento “SOCIMI en Desarrollo”.

Todos los activos en cartera cuentan con sus respectivas pólizas de seguros.

1) C/ Avenida de Diagonal 343, Barcelona adquirido el 11 de enero de 2017

El edificio se encuentra situado en la finca regia esquinera situada en la Avenida Diagonal 343, en pleno centro del barrio del Eixample. El inmueble cuenta con una superficie actual de 3.911 m², y consta de cinco plantas divididas en 19 unidades. En el momento de la compra el grado de ocupación es del 100%.

El activo se encuentra en estado óptimo de conservación, no necesitando la realización de reformas para su alquiler en el corto plazo, si bien la Sociedad prevé invertir en mejoras para incrementar el valor de los activos tal y como se define en la estrategia de gestión explicada en el apartado 1.7.

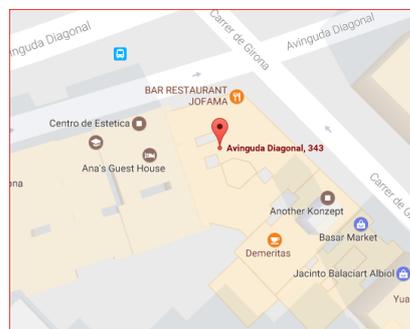
El objetivo de la Gestora es mantener el edificio alquilado y en un plazo de 3 años iniciar las obras de restauración para renovar y adecuar las unidades y estudiar su potencial venta unidad por unidad. Adicionalmente se está estudiando la construcción, en 2018, de una planta adicional tal y como se permite en la normativa actual.

El precio de compra del inmueble se ha cerrado en doce millones cuatrocientos mil euros (12.400.000,00) más gastos asociados. Asimismo, el edificio cuenta con una superficie alquilable de aproximadamente 3.911 m². El edificio cuenta con 17 unidades destinadas a uso residencial y dos locales comerciales.

El activo cuenta con contratos indefinidos con dos de los inquilinos que no interfieren con la estrategia de la Sociedad ya que estos se han adquirido y se venderán a precio de unidades con inquilinos indefinidos. Adicionalmente, no se ha identificado ningún otro contrato de alquiler que no esté en línea con la estrategia planteada por la Sociedad (restauración a partir del año tres y posterior venta unidad por unidad).

La Sociedad ha interpuesto una demanda por falta de pago de uno de los inquilinos. Esta demanda no es, en ningún caso relevante, a efectos de la Sociedad.

El edificio se amortiza en 50 años (amortización del 2% anual). El suelo no se amortiza.



2) C/ Bruc, 85, Barcelona adquirido el 27 de enero de 2017 (contiguo con el edificio c/Aragó 309 que se define a continuación)

El edificio se encuentra situado en C/ Bruc 85, en pleno centro del barrio del Eixample. El inmueble cuenta con una superficie actual de 1.347 metros cuadrados, y consta de cinco plantas divididas en un total de 14 unidades. En el momento de compra el grado

de ocupación del inmueble es de aproximadamente el 75%.

El activo se encuentra en estado óptimo de conservación, no necesitando la realización de reformas para su alquiler en el corto plazo, si bien la Sociedad prevé invertir en mejoras para incrementar el valor de los activos tal y como se define en la estrategia de gestión explicada en el apartado 1.7.

El objetivo de la Gestora es, en un primer momento, alquilar las unidades que se encuentran vacías para mejorar la rentabilidad del proyecto. En un futuro se planteará la posibilidad de reformar las viviendas para la posterior venta individualizada de las mismas.

El precio de adquisición conjunto de los dos edificios (Bruc 85 y Aragón 309) es de 8.120.000 € más gastos asociados y se prevé invertir 1.700.000 € adicionales en la reforma de las zonas comunes y las viviendas.

El activo cuenta con contratos indefinidos con tres de los inquilinos que no interfieren con la estrategia de la Sociedad ya que estos se han adquirido y se venderán a precio de unidades con inquilinos indefinidos. Adicionalmente, no se ha identificado ningún otro contrato de alquiler que no esté en línea con la estrategia planteada por la Sociedad (restauración a partir del año tres y posterior venta unidad por unidad).

El edificio se amortiza en 50 años (amortización del 2% anual). El suelo no se amortiza.

3) C/ Aragón 309, Barcelona adquirido también el 27 de enero de 2017 (contiguo con el edificio de c/ Bruc 85, definido anteriormente)

El edificio se encuentra situado en C/ Aragón 309, en pleno centro del barrio del Eixample. El inmueble cuenta con una superficie actual de 1.398 metros cuadrados, y consta de cinco plantas divididas en un total de 14 unidades. En el momento de compra el grado de ocupación del inmueble es de aproximadamente el 95%.

El activo se encuentra en estado óptimo de conservación, no necesitando la realización de reformas para su alquiler en el corto plazo, si bien la Sociedad prevé invertir en mejoras para incrementar el valor de los activos tal y como se define en la estrategia de gestión explicada en el apartado 1.7.

El objetivo de la Gestora es, en un primer momento, alquilar las unidades que se encuentran vacías para mejorar la rentabilidad del proyecto. En un futuro se planteará la posibilidad de reformar las viviendas para la posterior venta individualizada de las mismas.

El precio de adquisición conjunto de los dos edificios contiguos (Bruc 85 y Aragón 309) es de 8.120.000 € más gastos asociados y se prevé invertir 1.700.000 € adicionales en la reforma de las zonas comunes y las viviendas.

El activo cuenta con un contrato indefinido con uno de los inquilinos que no interfiere con la estrategia de la Sociedad ya que este se ha adquirido y se venderá a precio de unidad con inquilinos indefinidos. Adicionalmente, no se ha identificado ningún otro contrato de alquiler que no esté en línea con la estrategia planteada por la Sociedad

(restauración a partir del año tres y posterior venta unidad por unidad).

El edificio se amortiza en 50 años (amortización del 2% anual). El suelo no se amortiza.



4) C/ General Moscardó 7, Madrid adquirido el 21 de febrero de 2017

Se trata de un edificio construido en los años 70 que a fecha de hoy está dividido en 40 viviendas, un local comercial y 50 plazas de aparcamiento y trasteros. El bloque de 6 plantas se ubica en el distrito de Tetuán dentro del barrio de Cuatro Caminos, muy cerca de la zona de Azca y tiene una superficie construida de más de 5.700 m².

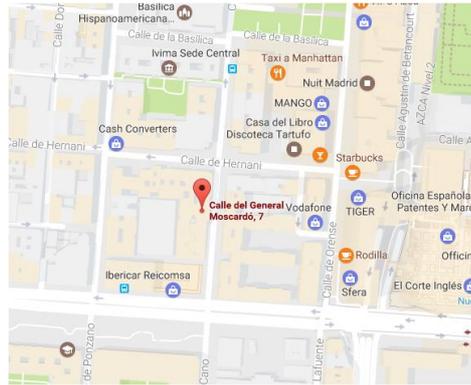
El edificio se adquirió por 14.500.000 € a BBVA dentro de un proceso de venta de activos inmobiliarios llevado a cabo por la entidad bancaria. El edificio se encuentra ocupado en un 95,5%. Se prevé mejorar las zonas comunes y se estudiará la posibilidad de reformar aquellas viviendas que lo requieran.

La operación ha sido financiada parcialmente por el propio banco por un importe de 9.425.000 € (ver condiciones en 1.13.)

El activo se encuentra en estado óptimo de conservación, no necesitando la realización de reformas para su alquiler en el corto plazo, si bien la Sociedad prevé invertir en mejoras para incrementar el valor de los activos tal y como se define en la estrategia de gestión explicada en el apartado 1.7.

El activo cuenta con contratos indefinidos con dos de los inquilinos que no interfieren con la estrategia de la Sociedad ya que estos se han adquirido y se venderán a precio de unidades con inquilinos indefinidos. Adicionalmente, no se ha identificado ningún otro contrato de alquiler que no esté en línea con la estrategia planteada por la Sociedad (restauración a partir del año tres y posterior venta unidad por unidad).

El edificio se amortiza en 50 años (amortización del 2% anual). El suelo no se amortiza.



5) Rambla del Carmel 68, Barcelona adquirido el 24 de febrero de 2017

Se trata de un edificio con 2 núcleos de acceso, uno desde Rambla del Carmel y otro desde la calle Agudells muy cercanos a la entrada al Túnel de la Rovira. El conjunto de los edificios construidos en los años 70 consta de 2.422 m² distribuidos en planta baja más 4 pisos adicionales. El edificio cuenta con 26 unidades residenciales y 5 locales comerciales.

El edificio se compró por un precio de 2.400.000 € y está alquilado en un 98,5%. La estrategia de la gestora es estudiar una posible división horizontal del edificio que maximice el precio de venta del mismo.

El activo se encuentra en estado óptimo de conservación, no necesitando la realización de reformas para su alquiler en el corto plazo, si bien la Sociedad prevé invertir en mejoras para incrementar el valor de los activos tal y como se define en la estrategia de gestión explicada en el apartado 1.7.

El activo cuenta con contratos indefinidos con nueve de los inquilinos que no interfieren con la estrategia de la Sociedad ya que estos se han adquirido y se venderán a precio de unidades con inquilinos indefinidos. Adicionalmente, no se ha identificado ningún otro contrato de alquiler que no esté en línea con la estrategia planteada por la Sociedad (restauración a partir del año tres y posterior venta unidad por unidad).

El edificio se amortiza en 50 años (amortización del 2% anual). El suelo no se amortiza.



6) Juan de Garay 5-7, Barcelona adquirido el 13 de abril de 2017

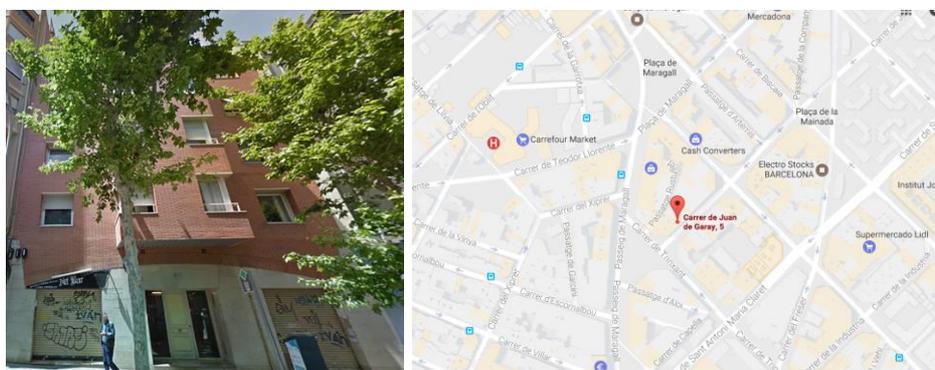
Se trata de un edificio construido en 1994 que consta de 8 viviendas, 2 locales y dos trasteros distribuidos en una planta baja y 4 plantas con una superficie total construida de 1.056 m².

El edificio se compró por un precio de 1.702.479 € y está alquilado en un 50%.

El activo se encuentra en estado óptimo de conservación, no necesitando la realización de reformas para su alquiler en el corto plazo, si bien la Sociedad prevé invertir en mejoras para incrementar el valor de los activos tal y como se define en la estrategia de gestión explicada en el apartado 1.7.

El activo no cuenta con contratos indefinidos. Adicionalmente, no se ha identificado ningún otro contrato de alquiler que no esté en línea con la estrategia planteada por la Sociedad (restauración a partir del año tres y posterior venta unidad por unidad).

El edificio se amortiza en 50 años (amortización del 2% anual). El suelo no se amortiza.



1.6.1.1 El Contrato de Gestión

Con fecha de 21 de noviembre de 2016 la Sociedad y BMB Cap Management S.L. (las “Partes”) suscribieron un contrato de Gestión (el “Contrato de Gestión”) con el objeto de que BMB Cap Management S.L.U (“BMB”, el “Gestor” o la “Gestora”, indistintamente) preste a la Sociedad los servicios profesionales que se resumen a continuación (“Descripción de los Servicios”), a cambio de los honorarios convenidos.

Descripción de los Servicios.

Los Servicios que la Gestora deberá prestar en favor de la Sociedad son todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y/o desinversiones (incluyendo, pero no limitado a, el arrendamiento de dichas inversiones) de acuerdo con las actividades propias de su objeto social.

Por su parte, y corriendo el coste por su cuenta, la Gestora podrá subcontratar con terceros la prestación de parte de los Servicios en los términos establecidos en la Cláusula 10 del Contrato de Gestión, según la cual, “la Gestora, sin perjuicio de su obligación de prestar los Servicios objeto del presente Contrato, podrá delegar o subcontratar parcialmente la prestación de los Servicios en terceros profesionales, siempre que (i) la Gestora haya ejercido y continúe ejerciendo la diligencia y prudencia debidas en relación con la selección, nombramiento y seguimiento continuo del delegatario o subcontratado correspondiente; (ii) garantice que la prestación bajo

dichas delegaciones o subcontrataciones se lleve a cabo de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Gestión (o, en su caso, en otros más favorables para la Sociedad); y (iii) continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario o subcontratado correspondiente”.

Según se desprende de la Cláusula 10 del Contrato de Gestión, “*en caso de delegación o subcontratación, la Gestora será responsable frente a la Sociedad de que el delegatario o subcontratado cumpla todos y cada uno de los requisitos y obligaciones estipulados en el presente Contrato en relación con la prestación de los Servicios, la calidad de los mismos y las obligaciones relacionadas con el personal, así como los relacionados con cualesquiera otras normas, obligaciones o deberes que se atribuyan a la Gestora en virtud del presente Contrato o de la legislación aplicable.*”

Asimismo, y, a diferenciar los servicios anteriormente referidos que la Gestora puede subcontratar corriendo el coste a su cuenta, según establece el Anexo 2.1 del Contrato de Gestión, “*la Gestora podrá contratar a terceros tales como abogados, técnicos, auditores, entre otros profesionales– en caso de que, a su juicio, requiera de asesoramiento externo para llevar a cabo los Servicios de forma diligente y en el mejor interés de la Sociedad. Los gastos en que se incurra por la contratación de dichos profesionales externos serán en todo caso sufragados por parte de la Sociedad en tanto que beneficiaria de los Servicios.*”

A continuación, se describen, a título meramente indicativo y no limitativo el contenido de los servicios que la Gestora presta a la Sociedad (los “**Servicios**”):

- (a) Plan de Negocio y estrategia comercial
 - (i) Preparación y presentación al Consejo de propuesta de Plan de Negocio.
 - (ii) Investigación y estudio del mercado y del sector, y búsqueda de elementos comparativos respecto de la Sociedad.
 - (iii) Elaboración y adecuación del modelo financiero que soporte el Plan de Negocio acordado.
 - (iv) Coordinación y gestión del proceso de búsqueda de operadores (entre otros, administradores de fincas) para los diferentes Activos Inmobiliarios propuestos de acuerdo con el Plan de Negocio.
 - (v) Negociación de los términos y condiciones, así como de los contratos a suscribir con los operadores de los diferentes Activos Inmobiliarios.
 - (vi) Definición de la estrategia comercial de compra, venta y/o arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, que será desarrollada en el Plan de Negocio.
 - (vii) Búsqueda de agentes externos, así como negociación y coordinación con éstos, para la compra, venta y/o arrendamiento de los diferentes Activos Inmobiliarios.
 - (viii) Coordinación de la gestión administrativa del proceso de compra, venta y/o arrendamiento, incluyendo procesos organizados, contratos, preparación de firmas, búsqueda y negociación de asesores externos (si son necesarios),

coordinación de asesores externos, gestión con entidades financiadoras, coordinación de documentación (data room), etc.

(ix) Elaboración de materiales requeridos para el proceso de compra, venta y/o arrendamiento.

(b) Arrendamiento

(i) La Gestora tiene la obligación de contratar a uno o varios administradores de fincas (*property manager*) que verifiquen el cobro de rentas, rentas adicionales, cargos por servicios o gastos ordinarios o extraordinarios y otros importes adeudados por los arrendatarios cuando sean exigibles, y cuando sea necesario y oportuno adopten cuantas medidas estimen necesarias o aconsejables para hacer valer todos los derechos de la Sociedad dimanantes de los contratos de arrendamiento relativos a los Activos Inmobiliarios o proteger los intereses de la Sociedad, incluidas, sin carácter restrictivo, la preparación y entrega a los arrendatarios de todas las notificaciones de “pagos atrasados”, falta de pago y otras notificaciones apropiadas, solicitudes, recibos y extractos. La actuación del administrador de fincas deberá ser supervisada por la Gestora, que le facilitará las instrucciones que fueran pertinentes en cada momento. Asimismo, la Gestora deberá revisar las liquidaciones que en cada momento le facilite el administrador de fincas.

(ii) Cálculo de la revisión anual de los alquileres y verificación de su cobro de conformidad con los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento pertinentes.

(iii) Cálculo y solicitud de la revisión anual de los depósitos legales y otros importes y garantías adicionales previstos en los contratos de arrendamiento, actualización de cualquier compensación sujeta a ajustes periódicos y gestión de su cobro, y sustitución de los importes y garantías adicionales pertinentes de conformidad con los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento pertinentes.

(iv) Rendir cuentas a la Sociedad, previa solicitud de la Sociedad, con respecto a las cuentas bancarias en las que efectúan o ingresan los pagos, y exclusivamente, en relación con la administración del presupuesto. Para dicha rendición de cuentas, la Sociedad otorgará a la Gestora suficientes poderes o autorizaciones para tener acceso a la información de las mismas.

(c) Proceso de inversión y/o desinversión

(i) Negociación con el comprador y/o vendedor, así como con el arrendatario de los Activos Inmobiliarios de los términos de la compraventa y/o del arrendamiento, según corresponda, incluyendo precio, garantías, plazos, etc.

(ii) Negociación y coordinación de la carta de intenciones (*letter of intent*) que formalice los términos acordados con el vendedor, comprador y/o arrendatario, según corresponda.

(iii) Asistencia en el proceso de *due diligence*, incluyendo (a) verificación de la situación urbanística (planeamiento, clasificación, urbanización, volumetría, junta de compensación, etc.) del Activo Inmobiliario; (b) verificación de la

situación jurídica del Activo Inmobiliario (libro del edificio, calificación urbanística, cédulas, situación de las cargas, etc.); (c) verificación de las obligaciones fiscales y tributarias en la adquisición del Inmueble; e (d) investigación de mercado y búsqueda de elementos comparativos.

(iv) Asistencia en el proceso de cierre de la operación, incluyendo (a) coordinación de la logística del proceso de cierre, tanto para la firma del contrato de compraventa como para el otorgamiento de la correspondiente escritura en la fecha de cierre (convocatoria de las partes, contratos, citas, etc.); (b) negociación, coordinación y revisión (junto con los asesores legales, en su caso) del contrato de compraventa, de la escritura de compraventa y de cualquier otro contrato que forme parte de la adquisición y cierre de la operación; y (c) estudio de la fiscalidad de la compraventa, del alquiler y del vehículo inversor.

(d) Búsqueda y obtención de financiación

(i) Coordinación y gestión del proceso de búsqueda y obtención de financiación –ya sea privada o pública, incluyendo, pero no limitado a, la búsqueda de inversores que quieran entrar en el capital social de la Sociedad y la búsqueda de arrendatarios– para el desarrollo de las inversiones y desinversiones.

(ii) Elaboración de un plan de viabilidad y de un modelo financiero a presentar a las potenciales entidades bancarias.

(iii) Negociación de los términos y condiciones de la financiación.

(iv) Análisis de la propuesta de financiación.

(v) Asistencia en el proceso de selección de la entidad financiadora.

(vi) Coordinación y asistencia en el proceso de *due diligence* por parte de las entidades financiadoras.

(vii) Asistencia en el cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias en la financiación de los Activos Inmobiliarios.

(viii) Negociación y coordinación de los contratos de financiación (junto con los asesores legales, en su caso).

(e) Coordinación de la gestión

(i) Coordinación y, en su caso, gestión de los operadores inmobiliarios.

(ii) Monitorización de la gestión de elementos comunes a llevar a cabo por el administrador de fincas, que comprende:

(a) Adecuación jurídica de las unidades para la compraventa y/o arrendamiento (segregación, división horizontal, etc.), suministros y servicios contratados de las distintas unidades del Activo Inmobiliario.

(b) Constitución de la comunidad de propietarios, si ésta no existe.

(c) Redacción de los estatutos de la comunidad de propietarios y

contratación de administración para la gestión.

(d) Gestión de la comunidad de propietarios.

(e) Control del pago de las cuotas correspondientes a cada unidad.

(iii) Coordinación y, en su caso, gestión de la financiación (cumplimiento de las obligaciones contractuales, seguimiento de las condiciones bancarias, etc.).

(f) Gestión corporativa y contable de la sociedad

(i) Control, seguimiento y preparación de las órdenes de pago para las facturas de los proveedores y otros gastos de la Sociedad.

(ii) Tramitar y/o contratar, a cargo de la Sociedad, los asesores que fueran precisos para la llevanza de la contabilidad, los registros obligatorios, la coordinación con la auditoría externa ordinaria, las gestiones con las autoridades fiscales u otras obligatorias en relación con inspecciones, disputas, etc.

(iii) Control y seguimiento de las cuentas bancarias de la Sociedad y preparación de las conciliaciones bancarias mensuales.

(iv) Supervisión y control de pagos en la fecha de pago de los impuestos trimestrales retenidos, declaraciones del IVA y otros impuestos locales.

(v) Seguimiento de las necesidades de liquidez y recogida de solicitudes de fondos cuando se requiera por el consejo de administración.

(vi) Preparación y entrega de informes financieros periódicos, según la normativa aplicable incluyendo Cuentas Anuales, Balances de Comprobación y Libros Mayores.

(vii) Supervisión y control de los servicios para la preparación de declaraciones tributarias.

(viii) Supervisión y control de la preparación y presentación trimestrales y anuales ante las autoridades fiscales de los formularios obligatorios, si procede, correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido.

(ix) Supervisar la preparación de las cuentas anuales individuales que deben presentarse en el Registro Mercantil.

(x) Redactar las actas de las reuniones del consejo de Administración en las que se decide la preparación de las cuentas anuales correspondientes a cada ejercicio.

(xi) Procedimientos y trámites para la presentación de las cuentas anuales de cada ejercicio en el Registro Mercantil.

(xii) Mantenimiento continuo del Libro de actas y otros libros mercantiles obligatorios.

- (xiii) Asesoramiento jurídico sobre los asuntos precedentes en el curso ordinario del negocio de la Sociedad.

(g) *Reporting*

- (i) Revisión y actualización anual del Plan de Negocio y del modelo financiero aprobado durante el proceso de definición del Plan de Negocio.
- (ii) Informe semestral cuantitativo y cualitativo de la implementación del Plan de Negocio en todos los aspectos (técnico, comercial/ventas, económico, financiero, etc.).
- (iii) Reunión semestral con el consejo de administración de la Sociedad para comentar la situación de las Transacciones, el grado de implementación de los objetivos definidos en el Plan de Negocio, sus principales aspectos financieros (incluyendo desviaciones sobre el presupuesto), así como proponer y, en su caso, aprobar cualquier alteración del Plan de Negocio.
- (iv) Elaboración de documentación adicional que la Sociedad pueda requerir para cumplir las obligaciones internas de *reporting*.

Asimismo, se destaca que el apartado 2.2 (Régimen fiscal especial de las SOCIMI) de la Cláusula 2 del Contrato de Gestión establece que la Gestora es conocedora de la condición de SOCIMI de la Sociedad, así como de la necesidad de que las acciones de la Sociedad sean incorporadas a negociación en un sistema multilateral de negociación. En este sentido, el Contrato de Gestión prevé que la gestión de la Sociedad se adapte a los requisitos y obligaciones que establezca la normativa de aplicación del mercado que corresponda, esto es, el Mercado Alternativo Bursátil.

Obligaciones de las Partes.

Las principales obligaciones de las Partes establecidas por el Contrato de Gestión son las siguientes:

- (i) La Sociedad deberá proporcionar a la Gestora toda la información, documentación y asistencia razonablemente necesarias para que esta última pueda prestar los Servicios.
- (ii) La Gestora y la Sociedad deberán cumplir durante la vigencia del Contrato de Gestión con todas las obligaciones y formalidades derivadas de su respectiva actividad, y en particular, con sus propias obligaciones en materia fiscal, laboral y de Seguridad Social respecto de su propio personal. En este sentido, la Gestora se compromete a entregar a la Sociedad, siempre que ésta lo solicite, certificados acreditativos de estar al corriente de pago de las citadas obligaciones.
- (iii) La Sociedad contratará a su cargo los seguros que sean necesarios para el ejercicio de su actividad durante la vigencia del Contrato de Gestión.

Gestor

BMB CAPManagement, S.L.U. es una empresa dedicada a la gestión de patrimonio con

oficinas en Barcelona. BMB CAP Management es la continuación del proyecto iniciado en BMB Investment Management Partners, S.L.U., sociedad creada en 2006, para gestionar proyectos con riesgo controlado y con un doble potencial de crecimiento: el valor intrínseco proporcionado por una oportunidad bien localizada, y la creación de valor que BMB puede aportar al proyecto.

BMB tiene un historial demostrable detectando oportunidades en tiempos de incertidumbre, obteniendo rentabilidades adecuadas para el inversor.

Desde la fundación de BMB Investment Management Partners, S.L.U. en 2006, y después BMB, han invertido con éxito en más de 100 edificios tanto en Barcelona como en Berlín. BMB ha captado capital para 8 fondos, de los cuales 5 ya han sido liquidados, obteniendo en todos ellos unos rendimientos para los inversores superiores al 10%. El equipo gestor de BMB reúne una significativa experiencia operativa en la gestión de carteras, un importante conocimiento de la regulación legal local en un marco cambiante, un profundo conocimiento del mercado inmobiliario residencial español así como experiencia en el flujo de operaciones a través de una red de agentes cuidadosamente elaborada lo cual permite mantener en todo momento su espíritu de boutique. Para obtener más información sobre BMB, se recomienda visitar la página web www.bmbcap.es

BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L., empresas vinculadas al Equipo Gestor, fueron las sociedades fundadoras de la Sociedad (ver 1.4.2), si bien actualmente no ostentan una participación superior al 5% en el capital social de la Sociedad.

Equipo Gestor

Una de las bases en que se apoyó la decisión de la Sociedad de suscribir un contrato de gestión con BMB (el “**Contrato de Gestión**”) son los expertos y profesionales que integran el equipo de la Gestora. En este sentido, el Sr. Josep Borrell y el Sr. Ignacio Pigrau, serán considerados como personas clave a efectos del Contrato de Gestión (las “**Personas Clave**”).

A resultas de lo anterior, las Personas Clave se han comprometido a permanecer como Personas Clave vinculadas a la prestación de los Servicios en el marco del Contrato de Gestión (con una involucración significativa), y por lo tanto manteniendo una vinculación contractual con la Gestora durante toda la vigencia del Contrato de Gestión. Sin perjuicio de lo anterior, existen determinados supuestos tasados en el Contrato de Gestión en los cuales las Personas Clave pueden ser sustituidas por otras personas con un nivel de cualificación y experiencia igual o superior a propuesta del equipo de la Gestora y sujeto a la aprobación del consejo de administración de la Sociedad, todo ello en los términos que se especifican en el Contrato de Gestión.

El personal más destacado del equipo gestor que ha sido nombrado por BMB está compuesto en la actualidad por los siguientes miembros:

Josep Borrell Daniel – Presidente de BMB

Licenciado en *Business Administration* por la Universidad de Southern California y Diplomado con el Doctorado por la Universidad de Económicas de Barcelona. Empezó en el Mercado de Futuros y Opciones (MEFF) donde fue Administrador del Mercado y profesor invitado en banca de inversión en multitud de Universidades y seminarios. En 1997 se trasladó a Londres donde trabajó en el mercado de derivados en Tullet & Tokyo,

en la gestora de Hedge Fund MAN Group y más tarde en Credit Suisse en Barcelona. Después de trabajar durante más de quince años en banca de inversión, en 2006 creó BMB Investment Management Partners, S.L., unipersonal y, en 2015, BMB.

Ignacio Pigrau Lázaro – Director de LUSACA

Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona y PDD IESE en el 2003. Inició su carrera profesional en Ernst and Young, S.L. en el departamento de consultoría. Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario tanto comercial como residencial en empresas como Value Retail, PLC como responsable de promoción europeo, de Outlet's y en Layetana Desarrollos Inmobiliarios como responsable del negocio corporativo primero y como Director General de la filial en Polonia durante cuatro años, para posteriormente ser responsable de negocio en España. Es miembro activo del Urban Land Institute (ULI).

Lusaca, en tanto que empresa experta en el sector inmobiliario español, asesora a BMB, en todos los aspectos del ciclo inmobiliario de las inversiones gestionadas por ella.

Ignacio Pigrau Lázaro es actualmente miembro del consejo de administración de la Sociedad.

Carmen Gómez de Cadiñanos Maure – Directora de Asesoría Jurídica de BMB

Licenciada en Derecho por la Universidad de Navarra y PDG del IESE en 2011. Inició su carrera profesional en el departamento mercantil y financiero de Clifford Chance. Tras unos años, dio el paso al sector bancario, primero en Caixa Catalunya y después en Banco Sabadell, donde dirigió la Asesoría Jurídica de Negocio, estuvo en la Asesoría de Gestión de Activos y después fue la Directora de la Asesoría Societaria, encargándose del gobierno corporativo y del Consejo y Comisiones Delegadas de la entidad, así como de todas las participadas del grupo. También fue secretaria no consejera de Sabadell Asset Management, SGIIC, S.A. y Sabadell Patrimonio Inmobiliario, S.A. entre otras, así como secretaria del patronato de la Fundación Banco Sabadell. Se incorpora a BMB en 2016 para coordinar el área legal y es nombrada Secretaria del Consejo de la Sociedad.

Carmen Gómez de Cadiñanos Maure es actualmente secretaria no consejera del consejo de administración de la Sociedad.

Marta Gil – Directora de Contabilidad de BMB

Diplomada en Empresariales y Máster en Dirección Financiera y Contable por la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona. Siempre ha trabajado en el ámbito financiero internacional. Comenzó su carrera profesional en el sector servicios en ADP como Controller financiero y posteriormente desarrolló su experiencia profesional en el mundo industrial en el grupo americano General Cable, como Controller Internacional.

Óscar Luján – Controller de BMB

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas y Diplomado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Cantabria. Comenzó su carrera profesional en empresas multinacionales como Vodafone, Cruz Roja o Cofidis y ha estado a cargo de departamentos de Control de Gestión y Contabilidad durante diez años. Después de tres años dentro del sector inmobiliario se unió a BMB en 2014.

Alex Azuaza – Director de Compras y Desarrollo de Negocio de BMB

Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, en 2001 tiene ahora más de 10 años de experiencia en el mercado inmobiliario. Comenzó su carrera profesional en KPMG en el departamento de auditoría. En 2005 entró en el mercado de bienes a través LAYETANA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, donde trabajó en el negocio de las empresas formando parte de la venta de proyectos de más de 50.000 metros cuadrados. Dos años más tarde se hizo cargo de la responsabilidad comercial de INBISA para la región de Cataluña para todos los sectores industrial, de oficinas, mercados residenciales y al por menor. En los últimos años ha sido capaz de hacer frente a la peor situación de crisis de mercado, encontrando siempre las mejores soluciones posibles.

Patricia Ciscar – Property Manager de BMB

Diplomada en Turismo y Máster en Dirección Hotelera por la Universidad de Económicas de Barcelona. En el año 2006 empezó su trayectoria en el sector inmobiliario formando parte del equipo de Fincas Corral, en plena crisis lideró el departamento de Ventas Residencial en Fincas GuinotPrunera con notable éxito y ha trabajado como responsable inmobiliario para empresas del sector de telecomunicaciones como Movistar o Vodafone. Finalmente se incorporó a BMB como coordinadora general de la gestión inmobiliaria de los activos. Domina a la perfección toda la cadena de valor de la gestión inmobiliaria y coordina a un amplio equipo subcontratado para garantizar la máxima rentabilidad de las inversiones realizadas.

Materias Reservadas

La prestación de los Servicios por parte de la Gestora requerirá de la aprobación previa del consejo de administración de la Sociedad o, en su caso de la junta general de accionistas de la Sociedad - ⁵ en el caso de que dichos Servicios guarden relación con cualquiera de las siguientes materias, y ello con independencia de que se encuentren recogidos en un Plan de Negocio aprobado:

- (i) cualquier operación de adquisición o venta de Activos Inmobiliarios cuyo importe sea igual o superior, en total, a cinco millones de euros;
- (ii) cualquier operación de adquisición de Activos Inmobiliarios cuyo importe sea inferior, en total, a cinco millones de euros si:
 - El activo inmobiliario en cuestión está situado fuera del centro de Barcelona;
 - El activo inmobiliario en cuestión se adquiriría dentro de los tres meses siguientes a la fecha en la que se haya completado el compromiso de inversión;
 - El descuento sobre el coste total del activo inmobiliario (incluyendo el precio de adquisición más la inversión de capital (capex) total estimada durante la vida de la inversión, en la cantidad necesario para equiparar el activo inmobiliario a los activos comparables del mercado) en relación con

⁵ El consejo de administración decidirá sobre las Materias Reservadas, salvo que éstas estén reservadas por Ley a la junta general, caso en el que la decisión del consejo versará sobre la convocatoria o no de dicha junta.

sus comparables de mercado está por debajo del 25% (esto es, el precio de adquisición más la inversión de capital (capex) total estimada es menos de un 25% más barato que otras ofertas existentes en el mercado). A estos efectos, las metodologías de cálculo de precios de mercado comparables y de estimación de la inversión de capital (capex) deberán ser aprobadas por el consejo de la Sociedad en su primera reunión y revisadas anualmente; o

- El Activo Inmobiliario en cuestión tiene Arrendatarios Indefinidos que representan más del 10% del valor del Activo Inmobiliario (asignando un precio de mil euros por metro cuadrado para los pisos que conformen el Activo Inmobiliario en cuestión). La metodología de cálculo de la asignación de precios para los Arrendatarios Indefinidos deberá ser aprobada por el consejo de la Sociedad en su primera reunión y revisada anualmente. A estos efectos, se entenderá por “Arrendatarios Indefinidos” aquellos arrendatarios que estén vinculadas por un contrato de arrendamiento o similar sujeto al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre o cualquier otra norma de arrendamientos urbanos anterior a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- (iii) la modificación de cualquier aspecto de la Estrategia de Inversión y, en particular, (i) la extensión de la Fecha Final del Periodo de Inversión, de la Fecha Final del Periodo de Mantenimiento o de la Fecha Final del Periodo de Desinversión; (ii) la decisión de vender cualquier Activo Inmobiliario antes de la Fecha Final del Periodo de Mantenimiento; (iii) la modificación del Rango Objetivo del apalancamiento calculado sobre el precio de compra del activo (Loan to Cost);
 - (iv) los presupuestos de inversiones de capital (capex) y las decisiones sobre las estrategias de desinversión, liquidación y disposición de los Activos Inmobiliarios (tanto después de la Fecha Final del Periodo de Desinversión como en cualquier momento anterior), así como los precios de venta de las unidades inmobiliarias que compongan los Activos Inmobiliarios;
 - (v) cualquier acuerdo de financiación o refinanciación, incluidos los acuerdos de cobertura o garantía, tales como hipotecas, prendas, avales, garantías a primer requerimiento o de otro tipo, o cualquier operación similar, así como la definición de la estructura de capital de la Sociedad;
 - (vi) situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflicto de intereses en relación con (i) la Gestora, (ii) una parte vinculada a la Gestora, (iii) cualquier sociedad controlada por la Gestora o por una parte vinculada a la Gestora;
 - (vii) la aprobación de los planes de negocio de cada uno de los Activos Inmobiliarios de la Sociedad y del Plan de Negocio general de la Sociedad;
 - (viii) la contratación de intermediarios para la adquisición, promoción o venta de inmuebles o de agentes de comercialización y el pago a dichos intermediarios o agentes de cualesquiera comisiones, distintas de la Contraprestación a la que se refiere la cláusula 6 siguiente, así como de cualesquiera comisiones u otros pagos a los agentes de comercialización;

- (ix) la decisión sobre el inicio o terminación de procedimientos judiciales o arbitrales por un importe superior a 25.000 euros;
- (x) la solicitud a la Gestora de Servicios Adicionales;
- (xi) cualquier apoderamiento a favor de la Gestora; y
- (xii) la modificación de la política de endeudamiento de la Sociedad.

Periodo de Inversión

La totalidad de la inversión se llevará a cabo durante el periodo de doce (12) meses siguiente a la fecha en la que los accionistas suscribieron la segunda ampliación de capital (esto es, 1 de marzo de 2017). Con sujeción a los correspondientes acuerdos de la Junta general, aquellas cantidades que no hayan sido invertidas durante estos primeros doce meses, serán distribuidas entre los accionistas de la Sociedad, salvo que el Consejo apruebe una extensión de dicho periodo.

Vida Máxima de la Sociedad

Los actuales accionistas de la Sociedad han acordado que ésta deberá liquidarse no más tarde del séptimo aniversario de la fecha en la que las acciones de la Sociedad sean incorporadas a negociación en el MAB (“Vida máxima de la Sociedad”).

Adicionalmente, en el supuesto que el Consejo estime que la venta de los activos no puede ser realizada en tiempo, modo y forma previstos, y de que esto no este propiciado por acciones atribuibles al propio Consejo, este deberá comunicarlo a la Junta general de accionistas que deberá decidir sobre una potencial extensión de la Vida máxima de la Sociedad.

Duración del Contrato de Gestión

El Contrato de Gestión entró en vigor en la fecha de su firma, a saber, el 21 de noviembre de 2016, y, tendrá una duración de seis años, esto es, hasta el 21 de noviembre de 2022, prorrogándose de forma automática por periodos bianuales, salvo que alguna de las partes, sociedad o gestora, notifique a la otra, por escrito, con una antelación mínima de dos meses a la finalización del periodo contractual en vigor, su voluntad de que el Contrato de Gestión no se prorrogue. No obstante, dicho plazo podrá prorrogarse de mutuo acuerdo por escrito de las partes en cualquier momento.

Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato de Gestión terminará automáticamente llegado el momento del fin de la vida máxima de la Sociedad que los accionistas establezcan, que inicialmente está prevista que sea de siete años a contar desde la incorporación a negociación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, y que resultará en la liquidación de la Sociedad (la “**Vida Máxima de la Sociedad**”). En el caso de que los accionistas decidan modificar la duración de la Vida Máxima de la Sociedad, lo comunicarán a la Gestora.

Coste de cancelación anticipada del Contrato de Gestión

En caso de terminación del Contrato de Gestión a instancia de la Sociedad, por decisión de su consejo de administración, en el caso de que el proyecto objeto del contrato de Gestión termine anticipadamente, y si el Múltiplo *money-on-money* (total de dinero

efectivo recibido por los accionistas de la Sociedad en cada una de las Fechas de Distribución de Capital dividido por el total de dinero invertido en la Sociedad por estos mismos accionistas; a modo de ejemplo un inversor que reciba 150€ a través de distribuciones de capital y que en el momento inicial hubiese invertido 100€, habrá obtenido un múltiplo money-on-money de 1,5 veces) sea igual o superior a 1,45 veces, la Gestora tendrá derecho a:

- i. si la terminación se produce antes del tercer aniversario desde que el Compromiso de Inversión se haya completado, el máximo de (a) la Comisión de Gestión que se hubiera devengado hasta el tercer aniversario desde que se completara el Compromiso de Inversión; o (b) un año de Comisión de Gestión, más, en ambos casos, la Comisión de Éxito si fuera aplicable; o
- ii. si la terminación se produce después del tercer aniversario desde que el Compromiso de Inversión se haya completado, un año de Comisión de Gestión más la Comisión de Éxito si fuera aplicable.

Si el Múltiplo *money-on-money* es inferior a 1,45 veces, la Gestora tendrá derecho a un año de Comisión de Gestión más la Comisión de Éxito si fuera aplicable.

Asimismo, en caso de terminación del Contrato de Gestión a instancia de la Sociedad, por decisión de su Consejo de Administración por cualquier otro motivo distinto a la terminación anticipada del proyecto, la Gestora tendrá derecho a:

- i. si la terminación se produce antes del tercer aniversario desde que el Compromiso de Inversión se haya completado, el máximo de (a) la Comisión de Gestión que se hubiera devengado hasta el tercer aniversario desde que se completara el Compromiso de Inversión; o (b) un año de Comisión de Gestión, más, en ambos casos, la Comisión de Éxito si fuera aplicable; o
- ii. si la terminación se produce después del tercer aniversario desde que el Compromiso de Inversión se haya completado, un año de Comisión de Gestión más la Comisión de Éxito si fuera aplicable.

El Contrato de Gestión no prevé la existencia de costes a cargo de la Sociedad en caso de terminación del mismo por parte de la Gestora sin haber mediado incumplimiento por la Sociedad.

Comisiones y gastos

Comisión de Gestión (*management fee*)

Devengo y Liquidación

La Gestora percibirá de la Sociedad una comisión en contraprestación por la prestación de los Servicios realizados en favor de la Sociedad (la “**Comisión de Gestión**”) que, con carácter general, se devengará diariamente, a contar desde la fecha de suscripción del presente Contrato de Gestión, y será pagada mensualmente a prorrata el último Día Hábil de cada mes natural.

Dicha Comisión de Gestión será calculada por la Gestora, sin perjuicio de que la Sociedad podrá rebatir el importe de la Comisión de Gestión si considera que el importe no es correcto, en cuyo caso las Partes deberán revisar los cálculos pertinentes y, en su caso,

negociar de buena fe.

Cuantía

La Comisión de Gestión equivaldrá al mínimo de (a) el 1,25% del EPRA NAV de los activos de la Sociedad; y (b) el 1,25% del valor neto de los activos de la Sociedad ajustado para reflejar las bases de coste (esto es, excluir las revalorizaciones), y será calculada diariamente por la Sociedad, teniendo en cuenta la última tasación de activos disponible así como el estado de resto de magnitudes en el momento de su cálculo. A estos efectos, se entenderá por “EPRA NAV” el valor neto de los activos ajustado para incluir los intereses derivados de propiedades y otras inversiones a valor razonable y excluyendo aquellos activos cuya materialización no está prevista en un negocio de inversión inmobiliaria a largo plazo, de acuerdo con los estándares de la European Public Real Estate Association (versión de agosto de 2011), salvo que el consejo de la Sociedad acuerde otra cosa.

Comisión de Éxito (*success fee*)

Devengo, liquidación y cuantía

La Gestora percibirá de la Sociedad una comisión en contraprestación por la creación de valor en la Sociedad en favor de los accionistas. Esta creación de valor dependerá de los beneficios materializados y distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo (no dependiendo, pues, de referencias contables o plusvalías latentes de la Sociedad), ya sea durante la vida de la Sociedad como en el momento de liquidación al final de la Vida Máxima de la Sociedad (en adelante, esta comisión será referida como la “**Comisión de Éxito**”).

A estos efectos, por “**Distribución de Capital**” se entenderá todos los pagos monetarios realizados a los accionistas a través de reparto de dividendos o transacciones de naturaleza similar que supongan un pago en efectivo a los accionistas.

La Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Éxito, en cada una de las fechas de Distribución de Capital (en cada caso, la “**Fecha de Distribución de Capital**”), que ascenderá al 20% del Retorno Extraordinario de los Accionistas. A estos efectos, se entenderá por “Retorno Extraordinario de los Accionistas” la cantidad en euros en la que la Distribución de Capital excede aquella Distribución de Capital que hubiera producido un Tasa Interna de Retorno de los Accionistas del 10% (“Umbral”). Por “**Tasa Interna de Retorno de los Accionistas**” se entenderá la tasa interna de retorno (TIR) obtenida por los accionistas de la Sociedad de las Distribuciones de Capital. El cálculo de la TIR para el accionista tendrá en cuenta las posteriores ampliaciones de capital si las hubiese.

A modo de ejemplo,

- (a) si la Tasa Interna de Retorno de los Accionistas en la Fecha de Distribución de Capital es del 10,0%, la Comisión de Éxito será cero;
- (b) si la Tasa Interna de Retorno de los Accionistas en la Fecha de Distribución de Capital es del 12%, la Comisión de Éxito ascenderá al 20% de la cantidad en euros que exceda de la Distribución de Capital que hubiera producido una Tasa Interna de Retorno de los Accionistas del 10%.

TIR: tasa efectiva anual compuesta de retorno o tasa de descuento que hace que el valor actual neto de los flujos de caja producidos por la inversión sea igual a cero.

A efectos aclaratorios, se hace constar que no se aplicará un mecanismo de “catch up” (el cálculo de la comisión de éxito no tiene carácter retroactivo; todas las distribuciones realizadas a los accionistas hasta alcanzar el Umbral irán exclusivamente destinadas a remunerar a los accionistas).

Ejemplo 1

Tomando como ejemplo una inversión de 60 unidades que genere unos flujos de caja sostenidos de seis unidades durante seis años y asumiendo que al final de este periodo se devuelven las 60 unidades inicialmente invertidas, el cálculo de la TIR quedaría tal y como se muestra en la tabla siguiente:

Fechas	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022
Inversión inicial	-60					
Flujo de caja neto generado por la inversión		6	6	6	6	6
Repago de la inversión inicial						60
Flujo de cajaj neto total	-60	6	6	6	6	66
Tasa Interna de Retorno	10,0%					

Tal y como de describe en la definición anterior, la tasa interna de retorno que hace el valor actual neto de los flujos de caja de esta inversión sea 0 es el 10% y se calcula de la siguiente manera:

$$-60 + 6/(1+r)^1 + 6/(1+r)^2 + 6/(1+r)^3 + 6/(1+r)^4 + + 66/(1+r)^5 = 0$$

En este primer ejemplo el Equipo Gestor no devengaría comisión de éxito en ninguno de los ejercicios.

Ejemplo 2

Tomando como ejemplo una inversión de 60 unidades que genere unos flujos de caja sostenidos de seis unidades durante cinco años y de 40 el sexto año y asumiendo que al final de este periodo se devuelve la inversión inicial de 60 unidades, el cálculo de la TIR quedaría tal y como se muestra en la tabla siguiente:

Fechas	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022
Inversión inicial	-60					
Flujo de caja neto generado por la inversión		6	6	6	6	40
Repago de la inversión inicial						60,0
Flujo de cajaj neto total	-60	6	6	6	6	100,0
Tasa Interna de Retorno	17,9%					

En este segundo ejemplo, la TIR para el inversor es superior al Umbral del 10% por lo que el inversor recibirá en este caso la suma de los flujos generados menos el 20% de las distribuciones que exceden el flujo que generaría una TIR del 10%. El año en que se cumple la condición de superar el retorno Umbral es el año 2022. Este umbral se alcanzaría con una devolución de 47,8 unidades monetarias adicionalmente a las 8 unidades generadas por la inversión, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Fechas	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022
Inversión inicial	-60					
Flujo de caja neto generado por la inversión		6	6	6	6	6,0
Repago de la inversión inicial						60,0
Flujo de cajaj neto total	-60	6	6	6	6	66,0

Tasa Interna de Retorno	10,0%
-------------------------	-------

Por lo tanto, el inversor recibirá la totalidad de los flujos que se distribuyen hasta alcanzar el 10% de TIR y un 80% de la diferencia de flujos entre las 100 unidades distribuidas el último año y las 66 unidades que hacen que la inversión alcance el Umbral de rentabilidad. El inversor en el último año recibirá $(80\% * (100 - 66) = 27,2$ unidades) un total de 87,2 unidades monetarias que hacen que su rentabilidad neta de la comisión de éxito del gestor sea del 15,2%, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Fechas	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022
Inversión inicial	-60					
Flujo de caja neto para el inversor		6	6	6	6	27,2
Repago de la inversión inicial						60,0
Flujo de cajaj neto total	-60	6	6	6	6	87,2

Tasa Interna de Retorno	15,2%
-------------------------	-------

En caso de que en una Fecha de Distribución de Capital se cumpla nazca el derecho de la Gestora al cobro de la Comisión de Éxito, la Gestora deberá comunicar a la Sociedad el importe de la Comisión de Éxito devengada, la cual deberá ser pagada por la Sociedad dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Distribución de Capital que corresponda.

Dicha Comisión de Gestión será calculada por la Gestora, sin perjuicio de que la Sociedad podrá rebatir el importe de la Comisión de Éxito si considera que la Condición para la Comisión de Éxito no se ha cumplido o que el importe de la Comisión de Éxito facturado no es correcto, en cuyo caso las Partes deberán revisar los cálculos pertinentes y, en su caso, negociar de buena fe.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

No existen costes relacionados con el cambio de arrendatario de los que deban informarse.

1.6.3 Información fiscal

Las SOCIMI son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMI, Fondos de Inversión Inmobiliaria (“FII”), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (“SII”), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMI se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (“Ley de SOCIMI”).

Las SOCIMI son el resultado de la trasposición a España de la conocida figura de los REIT, “*Real Estate Investment Trust*” (“**REIT**”), entidades de inversión inmobiliaria que cotizan, habitualmente, en los mercados de capitales internacionales. El objetivo de la normativa de SOCIMI es crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no solo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano con el fin de, por un lado, dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles urbanos atrayendo a los inversores a un subsector del mercado inmobiliario más estable y, por otro, abrir la posibilidad a los titulares de inmuebles en explotación de obtener liquidez a su patrimonio inmobiliario.

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI:

- (a) *Elementos societarios*. Las SOCIMI deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones nominativas.
- (b) *Actividad obligatoria*. Las SOCIMI deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMI, REIT, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (“**IICI**”) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- (c) *Activos permitidos*. Las SOCIMI deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, entidades residentes o no residentes no cotizadas que tengan como objeto social el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, una política de distribución de dividendos similar a la de las SOCIMI y cumplan los mismos requisitos de inversión, y que estén íntegramente participadas por SOCIMI o por REIT, IICI (todas ellas, “**Participaciones Aptas**”, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- (d) *Origen de ingresos*. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMI del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- (e) *Periodo de tenencia de activos*. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- (f) *Política de distribución*. En cada ejercicio, las SOCIMI habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el

50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

- (g) *Incorporación a negociación.* Las acciones de las SOCIMI deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (“EEE”), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- (h) *Régimen fiscal.* Las SOCIMI tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. Además, las SOCIMI se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Régimen fiscal de los inversores

Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniendo en cuenta que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 7.y) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración

patrimonial relativa a ésta, y tributarán por ellos conforme al régimen general.

Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente

a) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la exención por doble imposición de dividendos prevista en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”).

b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la exención por doble imposición prevista en el artículo 21 de la LIS en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente

a) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad conforme al régimen general, con la particularidad de que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 14.1.j) del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“LIRNR”).

b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por las ganancias patrimoniales que obtengan en la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, conforme al régimen general, sin que resulte de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) de la LIRNR.

- (i) *Obligaciones de información.* En la memoria de sus cuentas anuales, las SOCIMI están obligadas a crear un apartado con la denominación “Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley de SOCIMI”, en la que se incluirá cierta información relativa, inter alia, a las reservas y dividendos distribuidos por la sociedad así como a los Activos Aptos adquiridos por la misma. Adicionalmente, las SOCIMI deberán aportar, a requerimiento de la Administración Tributaria, información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de

la distribución de los gastos entre sus distintas fuentes de renta. El incumplimiento de estas obligaciones de información constituirá una infracción grave para las SOCIMI conllevando sanciones pecuniarias y, en caso de que este incumplimiento sea sustancial y no se subsane en la memoria del ejercicio inmediato siguiente, la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

- (j) *Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI.* Para beneficiarse del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI, se requiere acuerdo de la Junta General de accionistas y posterior comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria competente conforme al domicilio fiscal de la sociedad, antes de los tres meses previos a la conclusión del periodo impositivo a partir de la cual comenzará a aplicarse el régimen de SOCIMI. La normativa expresamente prevé que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial aun cuando no se cumplan todos los requisitos exigidos en la misma, siempre que los mismos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen.
- (k) *Pérdida del régimen especial SOCIMI:* La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:
 - (a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
 - (b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el apartado b anterior, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
 - (c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
 - (d) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
 - (e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley 11/2009 para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Aptos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad, a través de la Gestora, pretende adquirir una cartera de activos inmobiliarios residenciales *value-added* (estrategia de inversión en activos inmobiliarios

caracterizados por requerir algún tipo de reforma para maximizar su valor) localizados principalmente en la zona metropolitana de Barcelona y Madrid.

La Política de Inversión de la Sociedad está fundamentada en los siguientes aspectos:

- Tipo de propiedades: Alrededor de, aproximadamente, un 80% de la cartera estará compuesto por activos residenciales. El porcentaje restante podrá estar conformado por cualquier otro tipo de activo inmobiliario, incluyendo los locales comerciales situados en la planta baja de las propiedades verticales que se vayan adquiriendo.
- Localización: Los activos se localizarán en las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid, teniendo la primera un mayor peso en cartera (estimado entre el 70 y el 90%, aproximadamente, del GAV total de la cartera) con base en la especialización del Equipo Gestor en esta localización y debido a la existencia de un equipo local con presencia física en esta ciudad, lo que facilita la identificación de oportunidades *off-market* (fuera de mercado) más atractivas. La Sociedad tendrá como objetivo la inversión en activos situados en zonas con un mercado de alquiler líquido y consistente y que presenten un potencial de desinversión evidente en el futuro. En este sentido, las localizaciones objetivo incluirán i) las principales zonas *prime* y turísticas de la ciudad, donde los *yields* (renta total generada por los inquilinos dividida por el valor del activo inmobiliario) están relativamente más comprimidos pero que presentan un potencial claro de revalorización y ii) buenas micro-localizaciones, que disfrutaran de una sólida demanda y un claro potencial de revalorización en el medio plazo, a través de la capitalización de las rentas.
- Periodo de Inversión: La totalidad de la inversión se llevará a cabo durante el periodo de 12 meses siguientes a la fecha en que se realizó la segunda ampliación de capital con anterioridad a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, esto es, el 1 de marzo de 2017. Con sujeción a los correspondientes acuerdos de la junta general, aquellas cantidades que no hayan sido invertidas durante estos 12 primeros meses, serán distribuidas entre los accionistas de la Sociedad, salvo que el Consejo apruebe una extensión de dicho periodo. Este periodo máximo de inversión se ha definido en el Contrato de Gestión de la Sociedad (ver 1.6.1.2)
- Periodo de mantenimiento: La Sociedad mantendrá cada activo inmobiliario en cartera durante un periodo nunca inferior a tres años desde la fecha en la que este haya sido ofrecido en arrendamiento.

Por otro lado, si bien los alquileres juegan un papel importante dentro de la estrategia de inversión de la Sociedad, y de que los activos serán mantenidos en cartera por un periodo mínimo de 3 años tal y como se define en el Régimen de SOCIMI, la creación de valor para el accionista vendrá fundamentada principalmente a través de la rehabilitación y posterior venta de los activos en cartera o que se vayan adquiriendo. En este sentido, la configuración y puesta a punto de la cartera inicial se realizará en los 12 meses siguientes a la fecha en la que los accionistas de la Sociedad hayan desembolsado el capital. Durante este periodo se irán incorporando los activos adquiridos y se trabajará en aumentar la ocupación de cada uno de los edificios así como de maximizar sus rentas a través de una gestión activa de los mismos. Posteriormente, se aprovechará para llevar a cabo la renovación integral de cada una de las unidades y de las zonas comunes

de todos aquellos pisos cuyos contratos vayan llegando a su término, con el objetivo de maximizar el precio de venta final.

Asimismo, la Sociedad, con el objetivo de eliminar el riesgo de reinversión en el futuro, no podrá reinvertir los flujos de caja resultantes de la venta de los activos en cartera, una vez cumplido el primer aniversario de la segunda ampliación de capital realizada con anterioridad a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

- Periodo de desinversión: Como regla general, los Activos Inmobiliarios serán vendidos dentro del periodo aproximado de dos años siguiente a la Fecha Final del periodo de mantenimiento.

Todos los fondos netos recibidos procedentes de desinversiones de la Sociedad serán distribuidos entre sus accionistas en proporción a su participación en el capital social.

- Apalancamiento: El objetivo para el ratio *loan to cost* de la Sociedad se situará entre un 50% y un 75%, no existiendo un apalancamiento máximo para cada uno de los activos de forma individual. Adicionalmente, el objetivo de la Sociedad es invertir en activos por valor de cien millones de euros de los cuales aproximadamente 54 millones provendrán de los fondos propios de la Sociedad y los restantes 46 millones de deuda, de este modo el apalancamiento objetivo establecido en el plan de negocio se encontraría en la franja baja del apalancamiento objetivo.

Las características de los activos objetivo son, entre otras, las siguientes:

- Activos residenciales de propiedad vertical con un precio de entre 2 y 20 millones de euros por activo y un precio de compra €/m² de aproximadamente 2.500€. En casos excepcionales se pueden adquirir fincas no completas.
- Activos de perfil *value-added*.
- Activos bien localizados que necesiten una inversión significativa destinada a su rehabilitación y renovación.
- Activos con precios de compra algo inferiores al precio promedio de venta de la zona, en el momento en que se realice la transacción.
- Susceptibles de generar valor a través de una gestión activa, incluyendo inversión, rehabilitación o gestión de arrendatarios.
- Dependiendo mucho del valor unitario de compra, se estima que la cartera de activos estará compuesta aproximadamente por 20 inmuebles.

La Sociedad no cuenta con actividades distintas de las inmobiliarias.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 14/2016, se debe presentar una valoración independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

Con el objetivo de establecer un rango de valoración de Optimum III con fecha de 1 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de emisión de las ampliaciones de capital acordadas el 30 de noviembre de 2016 y el 1 de marzo de 2017, por haberse realizado dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación de las acciones del MAB. A la vista de los citados acuerdos de ampliación de capital (ver apartado 1.4.2), se estableció en ambos casos un precio de emisión para las nuevas acciones de 10 euros por acción, correspondiente a 1 euro por acción de valor nominal más una prima de emisión de 9 euros por acción. A la fecha de este Documento Informativo de Incorporación, el capital social de la Sociedad es de cinco millones cuatrocientos tres mil euros (5.403.000 €), representado por 5.403.000 acciones, de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. Por lo tanto, tomando como precio de referencia 10 euros por acción, el valor total otorgado a las acciones de la Compañía es de 54.030.000 euros.

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La implementación de una estrategia *value-added* requiere de la participación activa de cada uno de los miembros que componen el Equipo Gestor en cada una de las fases de inversión. La estrategia de inversión y rotación de activos de la Sociedad está compuesta por tres fases bien identificadas (Adquisición de activos, gestión de los activos y rotación de los activos).

Estrategia de Adquisición de Activos

Siguiendo la política de inversión de la Sociedad (ver apartado 1.6.4 del presente documento), se adquirirán activos *value-added* tanto en Barcelona como en Madrid siguiendo la siguiente estrategia:

- Conocimiento profundo de la base de activos de ambas ciudades. El Gestor cuenta con una amplia red de contactos entre los que se incluyen agentes a nivel local, así como diferentes participantes dentro de la cadena de creación de valor del mercado inmobiliario, lo que les permite acceder a oportunidades interesantes, evitando los procesos de compra competitivos que hacen que los precios finales de la transacción sean significativamente superiores.
- Del total de propuestas de inversión recibidas e identificadas, se visitarán físicamente sólo aquellas que cumplan con los requisitos definidos por la política de inversión y que, en opinión del Equipo Gestor, puedan representar una oportunidad atractiva de inversión dado su precio de adquisición y su potencial de revalorización, así como de las características técnicas específicas de cada uno de los activos. Se calcula que del total de propuestas recibidas desde principios del 2015 (alrededor de 850) en sus otros fondos, el equipo gestor ha visitado alrededor de un 30% del total.

- Por otro lado, se aplica un modelo financiero para todos aquellos edificios que puedan ser de interés, de tal forma que se descartan todos aquellos cuya rentabilidad no apalancada no se sitúe en torno al 7%, teniendo en cuenta los precios de entrada y los precios estimados de venta del edificio, entre otros factores.
- Una vez descartadas todas aquellas oportunidades que no alcancen la rentabilidad objetivo y cuyo estado no sea el adecuado para maximizar la rentabilidad para el inversor, se pasará a negociar por el activo con la intención de minimizar el precio de compra. Basándonos en la experiencia reciente del Equipo Gestor (desde principios del 2015), se negocia sobre aproximadamente el 12,0% de todas las oportunidades que se analizan en un primer momento.
- Se adquirirán aquellos activos que cumplan con todos los requisitos de rentabilidad y que hayan pasado las pertinentes *due diligence* legal y técnica.
- La totalidad de la inversión se llevará a cabo durante el periodo de doce (12) meses siguientes a la fecha de desembolso en la que los accionistas suscribieron la segunda ampliación de capital (esto es, de fecha 1 de marzo de 2017). Con sujeción a los correspondientes acuerdos de la Junta general, aquellas cantidades que no hayan sido invertidas durante estos primeros doce meses, serán distribuidas entre los accionistas de la Sociedad, salvo que el Consejo apruebe una extensión de dicho periodo.

Estrategia de Gestión de los Activos

El Gestor se centrará en la gestión proactiva de cada una de las viviendas que componen cada uno de los activos, con el objetivo de maximizar la rentabilidad para los inversores. En este sentido, se adoptarán una serie de estrategias y de acciones destinadas a tal fin, entre las cuales se encuentran:

- La maximización de rentas y ocupación: En el momento en que se adquiere un edificio se invertirá en adecuar todos aquellos pisos que se encuentren vacíos en dicho momento. Por otro lado, se renegociarán aquellos contratos que lleguen a su término, con el objetivo de maximizar las rentas.
- Rehabilitación y remodelación de los activos: Para cada uno de los activos adquiridos se definirá una estrategia de rehabilitación, en la que se trabajará mano a mano con arquitectos y diseñadores. Adicionalmente, se adaptarán y adecuarán las zonas comunes de todos aquellos activos que así lo precisen, incluyendo la reforma de la fachada y la portería, así como la incorporación de cualquier otro elemento que fuese necesario, tales como ascensores y cualquier otro elemento que ayude a maximizar el precio de final de salida.
- Gestión de Inquilinos de Renta Antigua: Si bien los inquilinos de renta antigua no suelen representar más de un 15% del total de inquilinos en cartera, el Gestor se encargará de verificar que todos aquellos contratos que gozan de esta particularidad cumplen con todos los requisitos establecidos por la ley. De no ser así, se tomarán las medidas oportunas para regularizar el estado de sus rentas.
- Gestión de los inquilinos que no cumplen con sus obligaciones o lo hacen de forma tardía: El mercado inmobiliario residencial es un mercado capaz de

generar interesantes beneficios pero que al mismo tiempo es extremadamente local y minucioso en algunos aspectos. En alguno de los activos cabe la posibilidad de que existan inquilinos morosos o que paguen con retraso sus rentas, o que necesiten reparar o reformar sus apartamentos debido al deterioro o mal funcionamiento de alguno de los elementos del inmueble.

Estrategia de Rotación de Activos

Sin dejar de lado la importancia que las rentas puedan llegar a tener sobre la rentabilidad obtenida, el Gestor cree firmemente que la generación de valor se producirá a través del rehabilitación y posterior venta de los activos en cartera. Los activos se mantendrán en cartera por un periodo mínimo de 3 años, para cumplir con los requisitos descritos en el Régimen de SOCIMI. Partiendo de ese mínimo identificado, el periodo final por el cual los activos permanecerán en cartera dependerá en gran medida de la evolución de las condiciones del mercado inmobiliario, las ofertas recibidas, y la situación específica de cada uno de los bienes. El Gestor estudiará caso a caso el momento óptimo de salida del activo, de tal forma que se maximice la rentabilidad para el inversor.

Ventajas competitivas del emisor

- El Gestor cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario, con más de diez años de experiencia gestionando vehículos de las mismas características y habiendo obtenido unas tasas internas de retorno netas para el inversor, superiores al 12% en el pasado. Optimum III sería su octavo fondo captado y gestionado desde que se fundó la compañía en el año 2006. Desde esa fecha, el Gestor ha invertido con éxito en más de 100 edificios, lo que representa un total de más de 480 millones en activos bajo gestión. y más de 230.000 m² destinados al alquiler.
- El tamaño del fondo permitirá beneficiarse de economías de escala en el uso y contratación de los principales servicios financieros requeridos (abogados, asesores fiscales, asesores técnicos, etc.).
- Los fondos captados a través de las dos ampliaciones de capital realizadas con anterioridad a la incorporación a cotización de las acciones de la Sociedad, permitirán al Gestor disponer de una posición en caja elevada que pudiendo ser movilizadora con agilidad y permitiendo aprovechar y ejecutar las operaciones de adquisiciones de activos en un corto plazo de tiempo.
- La Sociedad quiere invertir en una cartera de activos diversificada, limitando de esta manera los riesgos para el inversor.
- El Gestor cuenta con un equipo dedicado a la adquisición de activos con una larga trayectoria en el sector y con una red de contactos (agentes, inmobiliarias) amplia y diversificada, lo que le permite tener acceso a ciertas oportunidades fuera de mercado en las que la competencia es más reducida.
- Estrategia de inversión nicho que requiere de una especialización y conocimiento específico de los mercados locales. BMB aúna las capacidades necesarias para aprovechar esta oportunidad.
- Dado el perfil de los activos objetivo (activos inmobiliarios en Barcelona y Madrid), la estrategia presenta características evidentes de protección de capital

limitando las potenciales pérdidas sobre el capital invertido para los accionistas.

- Se captarán fondos hasta un máximo que se considere razonable por parte del Gestor con relación a la existencia de oportunidades de inversión en el mercado. El mercado inmobiliario residencial está experimentando un crecimiento destacado y el acceso a oportunidades de inversión residenciales optimas es limitado y es por ello que se quiere limitar el tamaño del fondo. De esta manera, sin una excesiva presión inversora, estará capacitado para implementar una estrategia de “*cherry picking*” (se entiende por *cherry picking* aquella estrategia de adquisición de activos centrada en analizar y seleccionar aquellos activos que resulten atractivos desde el punto de vista de rentabilidad para el accionista y que se adapten a la política de inversión diseñada por el equipo gestor) centrándose únicamente en aquellos activos que tengan una rentabilidad potencial atractiva y no viéndose obligado a adquirir paquetes de activos a precios menos atractivos.
- El Gestor, dada su experiencia y conocimiento del sector, es capaz de maximizar la rentabilidad de los activos a través de la compra de propiedades verticales, su gestión activa y su posterior venta piso por piso.

1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La Sociedad no tiene dependencia alguna en relación con patentes, ni con derechos de propiedad intelectual, ni con licencias o similares. Todos los inmuebles que se vayan adquiriendo en el futuro contarán con las pertinentes licencias para el ejercicio de su actividad.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Dada la reciente constitución de la Sociedad y teniendo en cuenta que la Sociedad se encuentra dentro del periodo de inversión de los fondos captados, debe tenerse en cuenta que los datos actuales de diversificación de proveedores, clientes y activos que se adjuntan sólo contemplan la situación actual de la Sociedad tras realizar las seis primeras inversiones en inmuebles.

Proveedores

El principal proveedor a fecha de publicación del presente documento informativo es BMB CAP Management, SLU, encargada de la gestión de la SOCIMI, cuyo Contrato de Gestión se describe en detalle en el apartado 1.6.1.1 del presente documento.

Del mismo modo y teniendo en cuenta las previsiones incluidas en el plan de negocio de la compañía, se estima que las grandes partidas de proveedores (gestora, gestión de edificios, etc.) a 2017 estén distribuidas en los porcentajes que se describen en el apartado 1.14 del presente documento.

Los costes asociados a la gestora se prevé que supongan alrededor del 45% del total de costes de la Sociedad y aproximadamente un 15% sobre los ingresos totales proyectados en el plan de negocio.

Asimismo, los costes totales proyectados en el plan de negocio suponen alrededor de un 40% sobre los ingresos totales previstos.

Clientes

La Sociedad prevé que la práctica totalidad de sus ingresos se obtengan del arrendamiento o venta de los inmuebles de su propiedad, que se adquieran siguiendo la política de inversión que se ha descrito en el apartado 1.6.4 anterior.

En la actualidad ningún arrendatario de ninguno de los seis inmuebles ya adquiridos tiene un peso representativo sobre el nivel de rentas totales, ni se prevé que un futuro ninguno de ellos llegué a alcanzarlo.

Activos

A fecha del presente documento la cartera de inmuebles de la compañía es de 6 edificios, 5 de ellos situados en Barcelona y uno en Madrid. Asimismo, todos los edificios se destinan a uso residencial contando alguno de ellos con una parte, poco representativa, destinada al uso comercial.

1.10 Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

1.10.1 Principales inversiones del Emisor

A continuación se detallan las principales inversiones (incluye precio de adquisición más gastos asociados a la compra) llevadas a cabo por la Sociedad hasta la fecha de presentación del presente Documento.

- 1) Inmueble C/Avenida de Diagonal 343, Barcelona adquirido el 11 de enero de 2017 por valor de €12.848.431 millones
- 2) Inmueble C/ Bruc 85, Barcelona adquirido el 27 de enero de 2017 por valor de €4.197.930 millones
- 3) Inmueble C/ Aragó 309, Barcelona adquirido el 27 de enero de 2017 por valor de €4.148.630 millones
- 4) Inmueble C/ General Moscardó 7, Madrid adquirido el 21 de febrero de 2017 por valor de € 14.862.500 millones
- 5) Inmueble C/ Rambla del Carmel 68, Barcelona adquirido el 24 de febrero de 2017 por valor de € 2.401.600 millones
- 6) Inmueble C/ Juan de Garay 5-7, Barcelona adquirido el 13 de abril de 2017 por valor de € 1.702.479 millones

Adicionalmente, y según lo establecido en el Contrato de Gestión (ver apartado 1.6.1.1) y la política de inversión de la Sociedad (ver apartado 1.6.4), el resto de los fondos que se prevé invertir (aproximadamente 60 millones de euros incluyendo apalancamiento) antes de los 12 meses siguientes al desembolso de la segunda ampliación de capital (esto es, 1 de marzo de 2017).

1.10.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo de incorporación

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene ningún compromiso de compra de activos, si bien las adquisiciones que se realicen en un futuro vendrán determinadas por la política de inversión y tipología de activos objetivo descrita en el punto 1.6.4 del presente documento.

1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo (i) la Sociedad no dispone de sociedades participadas; ni pertenece a ningún grupo. El accionista mayoritario de la Sociedad es BlueMountain Luxembourg Holdings 1 S.á.R.L. sociedad íntegramente participada por BlueMountain Capital Management (ver apartado 1.17).

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

Dada la reciente constitución de la Sociedad, no existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales ni contingencias de tipo alguno relacionadas con la protección al medioambiente.

La Sociedad no ha realizado inversiones en instalaciones que estén directamente relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental.

Asimismo, no se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (el “**Real Decreto 235/2013**”), en el que se establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios un certificado de eficiencia energética dispone que la obligación es exigible para los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de junio de 2013. La Sociedad dispondrá de los correspondientes certificados energéticos de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013.

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio de 212 días terminado el día 31 de diciembre de 2016, objeto de auditoría por parte de Ernst&Young, han sido presentadas en el apartado 1.19 del presente documento. Desde el cierre de 2016 hasta la fecha del presente DIIM, no existe información sobre tendencias significativas en cuanto a ingresos y costes destacables.

No obstante, en relación a las partidas del balance de situación financiera de la Sociedad, deben destacarse: i) el cierre de la segunda ampliación de capital (ver apartado 1.4.2), ii) la adquisición de seis activos inmobiliarios (ver apartados 1.6.1 y 1.10.1) la obtención de la financiación siguiente: 1) préstamo de BBVA concedido para financiar parcialmente la compra de General Moscardó 7 y 2) préstamo de Santander para financiar parcialmente la adquisición del edificio Diagonal 343. Las condiciones de los préstamos son las siguientes:

	General Moscardó 7	Diagonal 343
Cantidad	9.425.000	8.100.000
Vencimiento	7 años	6 años
Amortización	2% (año1); 2% (año 2); 2% (año 3); 5% (año 4); 9% (año 5); 40% (año 6); 40% (año 7)	Carencia de 3 años Año 4 a 6: 6,6% annual Bullet del 80%
Coste	2,25%	Euribor + 2%
Comisión de apertura	0,50%	0,50%
Principales covenants y obligaciones	Informar al banco de cuentas auditadas 180 días después del cierre del ejercicio, informar anualmente situación arrendaticia del inmueble, mantener ratio préstamo / valoración en un 60% anual, comunicar en situación de cambio de control de la Sociedad, amortización adicional 20% en caso de venta de alguna unidad del inmueble	Informar al banco de las CCAA auditadas, contratación seguro de finca, pignoración derecho de prenda rentas presentes y futuras y endeudamiento máximo de la compañía del 67% de la valoración de los activos

1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

En cumplimiento con la Circular MAB 14/2016, y dado que la Sociedad fue constituida el día 3 de junio de 2016, se cuantifican a continuación las estimaciones con carácter numérico sobre ingresos y costes futuros relativos a los ejercicios 2017 y 2018. La inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implica el compromiso de Sociedad de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los aquí previstos y estimados.

Las estimaciones incluidas en este DIIM, están basadas fundamentalmente en la experiencia pasada y objetivos futuros del equipo gestor así como en la situación actual de mercado, unida a la eventual visibilidad sobre potenciales inversiones en mercado.

Principales hipótesis

- Los fondos propios captados se elevan a un total de 54,03 millones de euros. Los costes totales de la operación se elevan aproximadamente a un 2,78% del total de los fondos captados, es decir 1,5 millones de euros de gastos relacionados con la operación de captación de fondos y cotización en el MAB. Estos gastos, hacen que los fondos propios disponibles para ser invertidos en activos inmobiliarios, excluyendo el correspondiente apalancamiento, asciendan a 52, 5 millones de euros.
- Además, siguiendo la política de inversión del equipo gestor, se espera alcanzar unos niveles de apalancamiento de entre el 50% y el 75%, para mantener una posición en caja que permita acometer las inversiones en CAPEX previstas durante los primeros años así como hacer frente a las obligaciones financieras.
-
- En total, durante el periodo de inversión, los fondos destinados a la adquisición

de activos residenciales se prevé que asciendan a 91,2 millones de euros. Asimismo, entre los ejercicios 2019 y 2022, se espera destinar 20,7 millones de euros a la renovación que se realizará de forma previa a la venta de los mismos. Estos fondos provendrán de las dos ampliaciones de capital ya realizadas así como del propio apalancamiento de los activos que se vayan adquiriendo.

- Se espera que los fondos destinados a la adquisición sean invertidos antes de finalizar los primeros 12 meses a contar desde la fecha en que se realizó el desembolso de capital de la segunda ampliación por parte de los accionistas (esto es, a 1 de marzo de 2017).
- El mix de cartera de la Sociedad estará compuesto principalmente por activos residenciales, si bien al tratarse de adquisiciones de propiedades verticales, se adquirirán al mismo tiempo los activos comerciales localizados en la planta baja de estos edificios. El mix inicial estimado estará compuesto aproximadamente en un 80% por activos residenciales y en un 20% por activos comerciales calculado sobre el GAV total de la cartera. En cuanto al mix de activos residenciales, se estima que la cartera estará compuesta aproximadamente en un 80% por activos localizados en Barcelona, mientras que el 20% restante estará compuesto por activos situados en Madrid
- La rentabilidad neta objetivo establecida por el Gestor para los accionistas, habiendo sido basada en su experiencia previa en fondos similares con una misma estrategia, se sitúa en el 12% apalancada. Evidentemente, esta rentabilidad objetivo podrá verse afectada por numerosos factores relativos a la evolución de las condiciones de mercado, así como por diferentes factores económicos y políticos ajenos a las capacidades del Gestor.
- El GAV promedio de los activos considerados en el modelo financiero se encuentra en un rango de entre 3,8 millones y 6,8 millones de euros, si bien se puede dar el caso de que el equipo gestor adquiera edificios de un mayor valor, en función de las oportunidades existentes en el momento de realizar las inversiones. Considerando todos estos aspectos, el Gestor podría realizar un total de adquisiciones en propiedades verticales de alrededor de 17 unidades. El modelo utilizado para la proyección de resultados asume una inversión de forma gradual y progresiva durante los primeros 12 meses posteriores a la cotización en el MAB.

A continuación, se muestra una tabla con el resumen de las previsiones para los ejercicios 2017 y 2018, (€):

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2016	2017e	2018e
Ingresos brutos	-	2.754.981	3.798.316
Costes gestión de los edificios	-	(350.184)	(523.907)
Costes generales	(4.468)	(439.537)	(234.944)
Costes comerciales	-	-	-
Remuneración de la gestora	(56.042)	(540.810)	(613.418)
Costes Totales	(60.510)	(1.330.531)	(1.372.268)
EBITDA	(60.510)	1.424.450	2.426.048
Gastos financieros	1	(1.744.389)	(1.077.443)
EBT	(60.509)	(319.940)	1.348.605
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Resultado Neto	(60.509)	(319.940)	1.348.605

Ingresos y ventas

Las estimaciones sobre ingresos y ventas de la Sociedad están basadas en las rentas netas que se estima se obtendrán por el arrendamiento de los inmuebles que se vayan adquiriendo con los fondos captados. Estos ingresos se proyectan teniendo en cuenta las estimaciones del equipo gestor y están basadas, entre otros aspectos, en el mix de cartera futuro de los activos de la Sociedad, las rentabilidades o yields de entrada para cada uno de estos activos (podrán variar en función de las oportunidades de mercado), y la ocupación media estimada.

De los ingresos proyectados en el plan de negocio de la compañía en 2017 aproximadamente el 44% de estos ingresos provendrán de los activos ya adquiridos por la Sociedad (ver 1.10), mientras que el 56% restante provendrá de inversiones futuras aun no realizadas.

Los ingresos netos objetivo anteriormente indicados, se obtienen aplicando una rentabilidad tipo para cada clase de activo que es aplicada al mix de cartera. Esta rentabilidad es diferente para cada tipo de activo, incluyendo activos residenciales prime, buenas micro-localizaciones y locales comerciales. No obstante, el yield de entrada objetivo para cada tipo de activo se podrá ver afectado por la ocupación real del activo, así como por la demanda existente, entre otros. Para el cálculo de los ingresos, se han asumido unas rentabilidades iniciales por tipo de activo, teniendo en cuenta las rentas y la ocupación pre-adquisición del edificio, tal y como se muestra a continuación:

Activos residenciales prime y turísticos: 4,2%

Activos residenciales buenas micro-localizaciones: 4,5%

Locales comerciales: 6,5%

Está previsto que la mayoría de activos que se vayan incorporando a la cartera tengan unos niveles de ocupación, en el momento de adquisición del inmueble, superiores al 70-75%, al tratarse de activos bien localizados en Barcelona y Madrid. Estos niveles de ocupación se maximizarán a través de la gestión activa de los inquilinos y la inversión de un pequeño CAPEX inicial en aquellas viviendas que se encuentren vacías en el momento de la compra. Para la proyección de ingresos se ha asumido una ocupación promedio del 90%. Adicionalmente, se ha considerado el impacto negativo que tendrían sobre los ingresos, tanto la rotación de inquilinos (se ha asumido una rotación del 10% anual), como la existencia de arrendatarios morosos (3% del total de rentas).

Se estima que la Sociedad presentará pérdidas durante el primer ejercicio del año derivadas principalmente de los costes de salida a mercado junto con los costes de colocación y distribución relativos a la ampliación de capital. Asimismo, la Sociedad incurrirá en costes asociados a la adquisición de activos, detallados a continuación, además de todos aquellos costes derivados de la obtención de financiación entre los que se incluyen costes de apertura, y los impuestos de actos jurídicos documentados (AJD) del préstamo hipotecario.

Lo Sociedad comenzará a obtener resultados positivos de forma recurrente a partir del segundo año, una vez se haya confeccionado la cartera y los costes se hayan

normalizado.

Costes y gastos

Los costes en los que podría incurrir la Sociedad por el desarrollo de sus actividades se han estimado siguiendo las indicaciones del Gestor que se ha basado en su experiencia en otros fondos, y se distribuyen de la siguiente manera:

Costes por gestión de los edificios:

Esta partida de costes incluye los costes relativos a la gestión y mantenimiento de los activos en cartera. Dichos costes se han estimado en relación al tamaño final de la cartera e incluyen entre las partidas más relevantes los gastos de administración de la propiedad, los impuestos sobre la propiedad, costes de mantenimiento y costes derivados de la gestión de las unidades vacías.

Costes generales

Los costes generales incluyen principalmente los costes administrativos, legales y de auditoría, los costes relativos a la cotización en bolsa de la Sociedad (proveedor de liquidez, costes de mantenimiento etc.) y los impuestos sobre obras, el IBI etc.

La volatilidad prevista de los mismos se debe principalmente a los impuestos no – deducibles por la Sociedad asociados a la compra, remodelación y venta de los activos, actividades en las que se incurre de forma más recurrente durante el primer ejercicio y a partir del tercer año, respectivamente.

Costes comerciales

El epígrafe de costes comerciales recoge los costes relativos a la gestión de la venta y al marketing de cada una de las unidades. Entre los principales costes se incluyen los honorarios de las inmobiliarias que comercializan cada uno de los pisos, los costes por la terminación de aquellos contratos que continúen en vigencia en el momento en el que el Gestor decida rotar el inmueble, y los costes relativos a la división horizontal de la propiedad incurridos por el modelo de negocio propio de la SOCIMI. En los próximos dos años estos costes son inexistentes ya que no se considera la venta de ningún activo hasta que se cumplan 3 años desde la adquisición de los mismos.

Remuneración de la Gestora:

Los honorarios de remuneración de la Gestora se calcularán como una comisión del 1,25% del NAV promedio de la cartera durante el periodo. La remuneración se devengará diariamente y se calculará y pagará con una periodicidad mensual.

Gastos financieros:

Los gastos financieros se han calculado sobre un principal de deuda de 49,0 millones de euros (apalancamiento total del 53%) y un coste financiero promedio fijo del 2,25% más los costes de apertura, cancelación y cualquier otro coste inherente a la solicitud de deuda hipotecaria. Para el cálculo de los gastos financieros se ha considerado una deuda con un balloon del 50% (es decir la mitad de la deuda no se amortiza durante la vida del préstamo hipotecario) y con una amortización de aproximadamente el 4% anual.

También se ha considerado la amortización anticipada de los préstamos a medida que se vaya vendiendo la cartera de activos con su consiguiente coste de amortización anticipada.

1.14.2 Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las estimaciones presentadas han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo de Incorporación. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre. Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en los estados financieros auditados para el periodo finalizado a 31 de diciembre de 2016, incluidos como Anexo II a este Documento Informativo de Incorporación.

1.14.3 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

A continuación, se enumeran los principales factores y riesgos, entre otros, que podrían afectar de forma notable al cumplimiento de las estimaciones y que se encuentran detallados en el apartado 1.23 de este documento. Entre ellos destacamos los siguientes:

- Retraso en la inversión de los fondos
- Caída de precios de los activos inmobiliarios
- Estimación inexacta de las rentas de mercado y del valor de los activos
- No materialización de la rentabilidad perseguida por la Sociedad
- Altas tasas de desocupación en los inmuebles arrendados
- Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias, pudiendo impedir su venta y la cristalización de la rentabilidad
- Escasez o inexistencia de suficientes activos que cumplan con los parámetros de inversión deseados
- Imposibilidad para obtener la financiación ajena prevista

1.14.4 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración ha elaborado un plan de negocio, cuya razonabilidad ha sido comprobada por un experto independiente, EY Servicios Corporativos, S.L. Transaction Advisory Services, y el mismo ha sido aprobado por el Consejo de Administración el 1 de marzo de 2017, por unanimidad de sus miembros, comprometiéndose a informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados.

La Sociedad asume el compromiso de informar al MAB en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto a la alza como a la baja, igual o mayor a un diez (10) por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese diez (10) por ciento podrían ser significativas.

1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), de carácter plural

La administración y representación de la Sociedad, así como el uso de la firma social, corresponderá a un consejo de administración, que estará formado por un mínimo de tres consejeros y un máximo de siete, de acuerdo con el artículo 20 de los estatutos de la Sociedad.

El ámbito de representación del órgano de administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social, según establece el artículo 234 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “**Ley de Sociedades de Capital**”).

Para ostentar el cargo de administrador no se necesitará ser accionista. Sin embargo, de acuerdo con el pacto de accionistas detallado en el apartado 2.5 siguiente, los tres (3) miembros del consejo de administración de la Sociedad serán nombrados de la siguiente forma: dos (2) a propuesta de BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. y uno (1) propuesto conjuntamente por BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L. Asimismo, el presidente del consejo de administración de la Sociedad será nombrado a propuesta de BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. y el secretario será nombrado a propuesta de BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L. conjuntamente.

La composición cualitativa del órgano de administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejeros	Cargo	Fecha de nombramiento
Hugo Villarroya Elices	Consejero dominical (vocal)	30 de noviembre de 2016
Nicholas Thomas Pappas	Consejero dominical (presidente)	30 de noviembre de 2016
Ignacio Pigrau Lázaro	Consejero ejecutivo (vocal)	3 de junio de 2016

Asimismo, el consejo de administración cuenta con una secretaria no consejera, esto es, Dña. Carmen Gómez de Cadiñanos Maure, nombrada por acuerdo del consejo de administración de 30 de noviembre de 2016.

A continuación se transcriben los principales artículos de los Estatutos Sociales del órgano de administración de la Sociedad:

“Artículo 20º.- Forma del órgano de administración y composición del mismo

La administración y representación de la Sociedad, así como el uso de la firma social, corresponderá a un consejo de administración, que estará formado por un mínimo de

tres y un máximo de siete consejeros. Corresponde a la junta general la fijación del número de miembros dentro de esos límites.

El ámbito de representación del órgano de administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social, según establece el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital.

Para ostentar el cargo de administrador no se necesitará ser accionista.

La designación de la persona que haya de ocupar el cargo de administrador corresponderá a la junta.”

“Artículo 21º.- Duración de cargos

Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por períodos de igual duración.

El nombramiento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la junta general siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.”

“Artículo 23º.- Funcionamiento del consejo de administración

El consejo de administración elegirá de su seno por mayoría un presidente y, en caso de estimarlo conveniente, un vicepresidente para sustituir a aquel en ausencias, vacantes y enfermedades. Asimismo elegirá a la persona que ostente el cargo de secretario o de vicesecretario, en su caso, para sustituir al secretario en ausencias, vacantes y enfermedades. El secretario y, en su caso, el vicesecretario podrán ser o no consejeros. En este último caso tendrán voz pero no voto.

El consejo se reunirá cuando lo requiera el interés de la Sociedad y, por lo menos, una vez al trimestre.

El consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados la mayoría de sus miembros, y deberá ser convocado por el presidente o el que haga sus veces, ya sea por decisión propia o cuando así lo solicite cualquiera de los consejeros, con una antelación mínima de siete (7) días a la fecha de celebración del mismo, mediante notificación escrita remitida a cada uno de los consejeros mediante correo certificado con acuse de recibo o telegrama o fax o correo electrónico o por cualquier otro procedimiento por escrito que asegure la recepción de la convocatoria por todos los consejeros en el domicilio que conste en el libro registro de acciones nominativas o en la dirección de correo electrónico facilitada por los mismos. No obstante, cuando razones de urgencia aconsejen celebrar consejo, bastará con que la convocatoria se realice con una antelación mínima de veinticuatro (24) horas respecto de la fecha prevista para la reunión.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, este sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria incluirá al menos el día y la hora de celebración del mismo, así como un

orden del día tentativo con los asuntos que deberán tratarse en la reunión, sin perjuicio de cualesquiera otros que pudieran ser planteados por los consejeros en el transcurso de la misma.

No obstante lo anterior, el consejo quedará válidamente constituido, sin necesidad de convocatoria previa, cuando concurran presentes o representados la totalidad de sus miembros y estos decidan por unanimidad la celebración del mismo.

Serán válidos los acuerdos del consejo de administración celebrado por videoconferencia o por teleconferencia siempre que ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios que garanticen la buena comunicación entre los asistentes y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del consejo y en la certificación que de estos acuerdos se expida. En tal caso, la sesión del consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

Igualmente será válida la adopción de acuerdos por el consejo de administración por el procedimiento escrito y sin sesión, siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente.

Cualquier consejero puede conferir, por escrito, su representación a otro consejero.”

“Artículo 24º.- Adopción de acuerdos por el consejo de administración

El consejo de administración adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los miembros asistentes a la reunión salvo en aquellos supuestos para los que la ley exija mayorías distintas. Cada consejero tendrá un voto, sin perjuicio de las delegaciones de voto que pueda ostentar.

Las discusiones y acuerdos del consejo de administración se llevarán a un libro de actas y cada acta será firmada por el presidente y el secretario de la reunión.”

Además de la regulación del órgano de administración prevista en los Estatutos Sociales, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el pacto de accionistas, según se detalla en el apartado 2.5 siguiente del presente Documento Informativo. Según éste, los tres (3) miembros del consejo de administración de la Sociedad serán nombrados de la siguiente forma: dos (2) a propuesta de BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. y uno (1) propuesto conjuntamente por BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L. Asimismo, el presidente del consejo de administración de la Sociedad será nombrado a propuesta de BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. y el secretario será nombrado a propuesta de BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L. conjuntamente.

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, aclaraciones y explicaciones

IGNACIO PIGRAU LÁZARO – Consejero

Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona y PDD IESE en el 2003. Inició su carrera profesional en Ernst and Young, S.L. en el departamento de consultoría. Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario tanto comercial

como residencial en empresas como Value Retail, PLC como responsable de promoción europeo, de Outlet's y en Layetana Desarrollos Inmobiliarios como responsable del negocio corporativo primero y como Director General de la filial en Polonia durante cuatro años, para posteriormente ser responsable de negocio en España. Es miembro activo del Urban Land Institute (ULI) y miembro del Comité Asesor de Bottini Communication.

Ignacio es además, administrador único de Lusaca 2020 y asesor inmobiliario de la Gestora.

HUGO VILLARROYA ELICES – Consejero

Hugo Villaroya es analista de inversiones en BlueMountain Capital, centrado en la identificación, análisis y ejecución de oportunidades en Europa. Antes de incorporarse a BlueMountain, Hugo desempeñó su actividad profesional en ENA Investment Capital y Anchorage Capital en Londres. Durante su etapa en Anchorage Capital, Hugo realizó inversiones en compañías en situaciones especiales. Comenzó su carrera en Bank of America Merrill Lynch como analista en el departamento de banca de inversión. Cuenta con un doble grado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Pontificia de Comillas ICADE en España.

NICHOLAS THOMAS PAPPAS – Consejero

Nicholas Pappas co-lidera la oficina de Londres de BlueMountain Capital y ejerce las labores de Gestor de Cartera de las inversiones que BlueMountain realiza en Europa. Nicholas fue anteriormente Jefe en EMEA del departamento de leverage finance trading y research en Goldman Sachs, donde se encargaba de la supervisión de la expansión de un equipo de trading a nivel EMEA de préstamos distressed públicos y privados, así como bonos High-Yield y CDS. Desde 2009 hasta 2012, fue co-head del equipo de trading de crédito en Estados Unidos para Deutsche Bank, donde comenzó en 2007 como trader y Jefe de trading de la división de trading corporativo en Europa. Previamente trabajó para Goldman Sachs (2004-2007) y Bear Stearns (1996-2004). Nicholas es graduado en Bioquímicas por la Universidad de Bucknell en 1996.

CARMEN GÓMEZ DE CADIÑANOS MAURE – Secretaria no consejera

Licenciada en Derecho por la Universidad de Navarra y PDG del IESE en 2011. Inició su carrera profesional en el departamento mercantil y financiero de Clifford Chance. Tras unos años, dio el paso al sector bancario, primero en Caixa Catalunya y después en Banco Sabadell, donde dirigió la Asesoría Jurídica de Negocio, estuvo en la Asesoría de Gestión de Activos y después fue la Directora de la Asesoría Societaria, encargándose del gobierno corporativo y del Consejo y Comisiones Delegadas de la entidad, así como de todas las participadas del grupo. También fue secretaria no consejera de Sabadell Asset Management, SGIIC, S.A. y Sabadell Patrimonio Inmobiliario, S.A. entre otras, así como secretaria del patronato de la Fundación Banco Sabadell.

No existen directivos relevantes adicionales que deban ser incluidos en esta sección del documento. En todo caso, las trayectorias de los miembros del equipo gestor se detallan en el apartado 1.6.1.2 del presente documento.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o

referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El artículo 22° de los Estatutos Sociales recoge lo siguiente sobre el régimen de retribución de los administradores:

“Artículo 22°.- Retribución de los consejeros

“El cargo de administrador será no retribuido. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del órgano de administración tendrán derecho al reembolso de los gastos incurridos en el desempeño de su cargo”

No existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A fecha del presente Documento Informativo, no hay trabajadores en La Sociedad. La gestión se realiza desde BMB Cap Management, S.L.U. (ver apartado 1.6.1.1).

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

En el momento de la realización del DIIM la Sociedad cuenta con los siguientes accionistas:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje sobre el capital social
BLUEMOUNTAIN Luxembourg Holding 1 S.à.r.l	4.500.000	83,287%
Itzarri EPSV	500.000	9,2541%
15 accionistas con menos de un 5% del capital social	403.000	7,4589%

Detalle de administradores con porcentaje superior al 1% del capital social: No existen.

El accionista mayoritario de la Sociedad es Bluemountain Luxembourg Holding 1 S.à.r.l participado al 100% por Bluemountain Capital. BlueMountain Capital es un fondo de inversión libre americano, con oficinas en Nueva York y Londres, fundado en 2003 para invertir en renta variable, renta fija e inversiones alternativas. Bluemountain cuenta con un equipo dedicado exclusivamente a invertir en operaciones inmobiliarias que van desde la compra de activos reales hasta la inversión a través de productos estructurados.

De acuerdo con lo establecido por la Circular MAB 14/2016 se entienden por accionistas principales, aquellos que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social.

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas: "... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, yo sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada...".

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad:

Concepto (euros)	31 de diciembre 2016	31 de diciembre 2017 (p)
Fondos propios	52.396.731	54.030.000
1% Fondos propios	523.967	540.300
INCN	n.d.	2.754.981
1% INCN	n.d.	2.754,98

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se han realizado operaciones de este tipo desde la constitución de la Sociedad.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

La Sociedad ha realizado un primer desembolso al Equipo Gestor por el ejercicio de sus labores durante el ejercicio 2016, en los términos que se describen en el Contrato de Gestión descrito en el apartado 1.6.1 anterior.

BMB es el gestor y encargado de llevar la dirección de la Sociedad, Sociedad que en el momento de salida a bolsa no cuenta con ningún empleado.

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

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, 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.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No se han realizado operaciones de este tipo desde la constitución de la Sociedad.

1.19 Información financiera

1.19.1 Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año.

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma solo cuenta con información financiera histórica de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio de 212 días terminado el 31 de diciembre de 2016, auditados por Ernst&Young, S.L. (Anexo II).

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, Ernst and Young S.L. fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2016, 2017 y 2018.

Para la elaboración de los mencionados estados financieros intermedios auditados se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración (véase apartado 1.14 anterior).

A continuación se presentan el balance a 31 de diciembre de 2016 y la cuenta de pérdidas y ganancias para el periodo comprendido entre 3 de junio de 2016 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2016:

Balance a 31 de diciembre de 2016 (expresado en euros)

	Ejercicio	
	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	3.450.313	-
B) ACTIVO CORRIENTE	48.868.464	-
II. Existencias	2.177	-
6. Anticipos a proveedores	2.177	-
Anticipos a proveedores	2.177	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	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	-

	Ejercicio	
	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO	52.396.731	-
A-1) Fondos propios	52.396.731	-
I. Capital	5.380.000	-
1. 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	(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	614	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	614	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	52.398.776	-

Inmovilizado material

La partida del inmovilizado material hace referencia a importes que forman parte de uno de los activos adquiridos por la Sociedad – Diagonal, 343, en Barcelona -.

Inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe corresponde a las arras formalizadas en relación a la compra del activo recientemente adquirido por la Sociedad. La Sociedad no mantiene otros compromisos futuros de compra. 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.

La otra cuenta relevante del balance son las reservas voluntarias negativas por valor de 1.342.760 euros. Esta cuenta corresponde a los gastos derivados de las operaciones de ampliación de capital con prima de emisión realizadas.

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.

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, el 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 5.380.000 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.

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.

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.

Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2016 (expresado en euros)

	<u>Ejercicio</u>	
	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
7. Otros gastos de explotación	(60.510)	-
a) Servicios exteriores	(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)	(60.509)	-

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad no registró ninguna operación relativa al ejercicio de sus actividades más allá del pago de los honorarios del equipo gestor que se describen a continuación en otros gastos de explotación:

Otros gastos de explotación

Esta partida corresponde a gastos incurridos por la Sociedad en relación a la prestación de servicios profesionales independientes y otros servicios (principalmente honorarios de gestión del equipo gestor).

1.19.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas: motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

El informe de auditoría del ejercicio 2016 no contiene opinión con salvedades, ni opinión desfavorable o denegada.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley de SOCIMI a distribuir dividendos iguales, al menos, a los provistos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones que se establecen en la misma.

La Sociedad tiene previsto realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo a la normativa vigente.

La obligación de distribución de dividendos descrita sólo se activará en el supuesto de que la Sociedad obtenga beneficios. Hasta el momento, la Sociedad no ha repartido dividendos a sus accionistas debido a que no ha obtenido resultados positivos en los ejercicios sociales ya cerrados.

Las reglas especiales para la distribución de dividendos se recogen en los artículos 28 y 28.bis de los estatutos de la Sociedad, este último introducido por acuerdo de la junta

general extraordinaria de accionistas de fecha 30 de noviembre de 2016, elevado a público en fecha 1 de diciembre de 2016 ante la Notario de Barcelona, Dña. Cristina Requena Torrecillas, actuando en sustitución del Notario de Barcelona, D. Josep Maria Valls i Xufre, con el número 3.669 de su protocolo, resultando inscrito el 14 de febrero de 2017 en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45.456, folio 41, hoja B-488.386, inscripción 2ª, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Artículo 28º.- Aplicación del resultado

Con carácter anual, se someterá a la aprobación de la junta general el reparto de un dividendo a sus accionistas según lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, según se ha modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan.

Si la junta general de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos estatutos y en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el consejo de administración.

La junta general de accionistas o el consejo de administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

La junta general de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.”

“Artículo 28º.bis.- Reglas especiales para la distribución de dividendos

- (i) El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la junta general o, en su caso, el consejo de administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.*
- (ii) En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, o norma que lo sustituya, el consejo de administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

- (iii) *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.*

El importe de la indemnización será calculado por el consejo de administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

- (iv) *En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

- (v) *En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 7º. quáter.(i) precedente de los presentes Estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el consejo de administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado (iii) de este artículo.”

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no se encuentra incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje.

1.20 Declaración sobre el capital circulante

La Sociedad declara a fecha de 1 de marzo de 2017 que, tras realizar un análisis necesario

con la diligencia debida de la situación financiera de la Sociedad, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

La Sociedad declara a fecha de 1 de marzo de 2017 dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado, a través de la gestora BMB (ver apartado 1.6.1.1.). BMB se compone de los siguientes departamentos: Compras, Optimización de Productos, Finanzas, Control / Reporting y Asesoría Jurídica. Por lo que respecta al departamento financiero destacar que dispone de un *software* específico para sociedades inmobiliarias que permite llevar contabilidad analítica por inmueble. La intención de la compañía es disponer de cierres mensuales proforma y cierres trimestrales revisados. El contacto con el Asesor Registrado será a través del Departamento de Finanzas y Asesoría Jurídica.

Para obtener un mayor detalle sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de los que dispone la Sociedad para cumplir con las obligaciones de información que establece el mercado ver Anexo III de este documento.

1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad declara que dispone de un “Reglamento Interno de Conducta” ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”), el cual fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 1 de marzo de 2017.

El RIC está publicado en la página web de la Sociedad (<https://www.bmbcap.es/fondos-y-carteras/ova/la-compania-value-added/>)

1.23 Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de caja podrían verse afectados negativamente. Esta situación podría impactar negativamente el precio de las acciones y los inversores podrían perder de forma parcial o total su

inversión inicial.

1.23.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad

- La Sociedad ha sido recientemente constituida

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 3 de junio de 2016, por lo que únicamente cuenta con información financiera histórica referente al ejercicio 2016. En estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

Aunque la Sociedad tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad invirtiendo en propiedades en Barcelona y Madrid, en la actualidad es propietaria exclusivamente de seis inmuebles no habiendo iniciado negociaciones respecto a nuevas oportunidades de inversión. En consecuencia, los inversores no tendrán la posibilidad de evaluar los términos de las oportunidades de inversión disponibles para la Sociedad, ni datos financieros que ayuden a evaluar las perspectivas de la Sociedad y/o las ventajas derivadas de la inversión en sus acciones.

Por otra parte, aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos ni de que vayan a hacerlo en absoluto. Por consiguiente, no se puede asegurar que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar a los inversores la información financiera o de otro tipo que esperan, ni que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar dicha información en el marco temporal que esperan dichos inversores. Adicionalmente, y dado que la actividad inmobiliaria de la Sociedad estará gestionada externamente por el Gestor, la Sociedad dependerá del Gestor para preparar o procurar que se prepare cierta información para inversores.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación, entre ellos el riesgo de que la Sociedad no logre sus objetivos de inversión y de que el valor de la inversión realizada por la Sociedad (y/o el de la inversión realizada en acciones de la Sociedad) descienda considerablemente.

- Retrasos a la hora de invertir los fondos de la Sociedad pueden tener un efecto desfavorable en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad:

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad solo posee participación directa en seis activos localizados en Barcelona y Madrid (ver apartado 1.6.1), si bien, tras la incorporación a negociación de sus acciones, tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad.

A la hora de formar su cartera de activos, la Sociedad puede enfrentarse a retrasos e imprevistos (en concreto, dificultad o imposibilidad de localizar inmuebles adecuados a precios acordes al plan de negocio, llevar a cabo los estudios previos - *due diligence*, negociar contratos de compra aceptables, llevar a cabo las reformas y

mejoras del inmueble, entre otros). Por otra parte, las licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de la Sociedad pueden ser denegadas o, en su caso, concedidas sólo bajo términos más gravosos de los esperados, lo que puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores descritos en esta misma sección pueden influir negativamente en la capacidad de la Sociedad y el Gestor para identificar y realizar dentro del plazo previsto inversiones adecuadas en activos capaces de generar, en su conjunto, el objetivo de rentabilidad perseguido (es decir, una tasa interna de retorno apalancada del 12% neto anual sobre el importe suscrito por los inversores en el aumento de capital previo a la incorporación a negociación y en cualquier aumento de capital posterior de la Sociedad).

Por todo lo anterior, la Sociedad, en el supuesto de no haber conseguido invertir los fondos captados durante los doce meses posteriores a la segunda ampliación de capital, procederá a la devolución de los fondos no invertidos salvo que se apruebe lo contrario en Junta. De hecho, no existe garantía alguna de que el Gestor vaya a tener éxito en la identificación de inversiones adecuadas, como tampoco existe garantía alguna de que la Sociedad vaya a poder invertir en activos inmobiliarios dentro del calendario previsto o, incluso, de que pueda invertir en dichos activos.

- Gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como posibles restricciones en los mercados de deuda financiera:

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad prevé recurrir a créditos bancarios, y financiaciones hipotecarias, con un apalancamiento previsto de entre el 50% y el 75% tal y como se detalla en el apartado 1.6.4 del presente documento. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

La Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio, una vez invertidos los fondos captados en la ampliación de capital realizada.

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. Esta situación podría dificultar, encarecer e incluso impedir la obtención de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

- Concentración del negocio en España:

Según la política de inversión de la Sociedad, la totalidad de su actividad se desarrollará en España (y esencialmente en Barcelona y Madrid) y en activos inmobiliarios residenciales, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España.

Si bien la economía española experimenta actualmente un periodo de crecimiento económico y financiero, con una expansión de la economía del 2,1% en 2014 y del 3,4% en 2015 (INE), se desconoce cómo se comportará en el corto plazo y en años sucesivos y si se producirá o no un cambio adverso que revierta la situación actual.

Cualquier cambio que afecte a la economía española, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

- El objetivo de rentabilidad perseguido por la Sociedad puede no llegar a materializarse:

El Gestor persigue una rentabilidad objetivo para la Sociedad equivalente a una tasa interna de retorno apalancada del 12% neto anual sobre el importe suscrito por los inversores tanto en el aumento de capital previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al MAB como en cualquier otro aumento de capital posterior de la Sociedad. Esto no obstante, en ningún caso puede garantizarse que la Sociedad vaya a cumplir con este objetivo de rentabilidad, ya sea en todo o en parte, ni que los accionistas vayan a obtener rentabilidades acordes con el mismo.

El Gestor considera que el objetivo de rentabilidad marcado ha sido fijado de manera razonable, atendiendo a la naturaleza de las inversiones que la Sociedad se propone realizar, a la expectativa de generar rentabilidades adicionales mediante la gestión activa de los activos, y a determinadas asunciones entre las que se incluyen asunciones sobre el contexto en el que la Sociedad espera operar en el futuro.

En todo caso, la existencia de un objetivo de rentabilidad para la Sociedad no debería ser interpretada bajo ninguna circunstancia como un compromiso o garantía por parte de la Sociedad y/o del Gestor de que el mismo vaya a ser alcanzado en todas o parte de las inversiones de la Sociedad, ni como una previsión de resultados o rentabilidad futura derivada de la inversión en acciones de la Sociedad. Por el contrario, la rentabilidad realmente obtenida por las inversiones de la Sociedad podría desviarse del objetivo marcado, pudiendo de hecho existir desviaciones significativas. Estas desviaciones respecto del objetivo de rentabilidad perseguido podrían incluso resultar mayores como consecuencia del recurso de la Sociedad al endeudamiento (efecto apalancamiento).

Por todo lo anterior, los inversores deben valorar por sí mismos si el objetivo de rentabilidad indicado es o no razonable o alcanzable y estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo, atendiendo en particular a los factores de riesgo aquí descritos.

- Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios:

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos.

Antes de suscribir un acuerdo por el cual la Sociedad, directa o indirectamente, adquiere una propiedad, ésta realiza un análisis o *due diligence* de la propiedad en cuestión. Gran parte de dicho proceso de *due diligence* (incluyendo el análisis legal y técnico y la valoración de la propiedad) se realiza por terceros. Las propiedades adquiridas por la Sociedad pueden presentar vicios ocultos no conocidos en el momento de su adquisición. En la medida en que la Sociedad o dichos terceros no realicen una estimación adecuada de los riesgos de la inversión y de la responsabilidad asociada a la misma, la Sociedad puede incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas, tales como, títulos de propiedad insuficientes, imposibilidad de obtener licencias o permisos que permitan destinar la propiedad para el uso previsto inicialmente, defectos estructurales u operativos, contingencias medioambientales etc.

En consecuencia, aunque el Emisor realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

- Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias:

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas. La Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

- La actividad inmobiliaria de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio del Gestor:

Según se indica en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo, la cartera de activos de la Sociedad será gestionada externamente por el Gestor según los términos del Contrato de Gestión. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

Asimismo, la Sociedad dependerá de la capacidad del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- Influencia del actual accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada por un accionista mayoritario, según lo dispuesto en el apartado 1.17 anterior, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de potenciales nuevos accionistas.

Además, el referido accionista mayoritario ha suscrito un pacto entre accionistas con BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L., empresas vinculadas con la Gestora BMB en virtud del cual se regula la composición del Consejo de Administración de la Sociedad y, por tanto, podría afectar la gestión de la misma (ver apartado 2.5).

No se puede asegurar que los intereses de los accionistas que forman parte del pacto entre accionistas coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad.

- Estimación inexacta de las rentas de mercado, el valor de los activos y no ejecución de las previsiones:

El beneficio del Emisor dependerá en gran medida de la previsión de las rentas de mercado vs. costes asociados y del valor de los activos. A la hora de adquirir los inmuebles para su posterior alquiler, el precio de adquisición de los mismos está basado en los retornos futuros estimados. La Sociedad realiza dichas estimaciones en base a ciertas asunciones de costes, valoraciones y rentas futuras. En la medida en que dichas estimaciones sean incorrectas o inexactas esto podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

- Competencia:

Las actividades en las que opera el Emisor se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más

experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de la Sociedad son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, los cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario así como la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“Sareb”) en tanto en cuanto potencial vendedora de inmuebles o de activos con garantía hipotecaria. Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

- Condición de SOCIMI:

La Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI en virtud de la Ley de SOCIMI. A la Sociedad le es de aplicación un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. Dicha decisión, que también tendrá implicaciones tributarias para los accionistas.

Por otro lado, la Sociedad tiene que cumplir los requisitos necesarios para mantener dicha condición. Los requisitos para mantener el régimen de SOCIMI son complejos y su régimen es relativamente nuevo. Además, en el futuro los requisitos para mantener la condición de SOCIMI podrán ser objeto de modificaciones (incluso cambios de interpretación). No puede garantizarse que pueda seguir manteniéndolo (ya sea por no satisfacer las condiciones aplicables a dicho régimen o por otras razones).

La Sociedad podrá perder la condición de SOCIMI por cualquiera de las siguientes causas:

- i. exclusión de cotización;
- ii. incumplimiento sustancial de sus obligaciones de información financiera, a menos que el incumplimiento se subsane mediante la formulación, en el siguiente ejercicio, de cuentas anuales plenamente conformes que contengan la información requerida;
- iii. la falta de adopción de un acuerdo para el reparto de dividendos (por ejemplo, una SOCIMI está obligada a repartir dividendos entre sus accionistas de hasta el 80% de los beneficios generados en el ejercicio) o de efectivo cumplimiento de los plazos aplicables a los dividendos; o

- iv. incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI, a menos que el incumplimiento se subsane en el siguiente ejercicio. Adicionalmente, los activos deben ser mantenidos durante un periodo de tiempo mínimo y en caso de incumplirse esta obligación, si bien es cierto que dicho incumplimiento no conllevaría la pérdida del estatus de SOCIMI, dichos activos no se considerarán aptos y por tanto los ingresos derivados de los mismos estarían gravados al tipo estándar (actualmente un 30%).

En el supuesto de que la Sociedad perdiera la condición de SOCIMI como consecuencia de cualquiera de las causas antes mencionadas, vendría obligada a pagar el Impuesto sobre Sociedades español sobre los beneficios generados por sus actividades al tipo estándar (actualmente un 30%) y no sería apta para adquirir nuevamente la condición de SOCIMI (y beneficiarse del régimen fiscal especial) durante un período de tres años. Está previsto que los accionistas de una sociedad que pierda su condición de SOCIMI queden sometidos a tributación como si el régimen de las SOCIMI no le hubiera sido de aplicación a la sociedad.

En el supuesto de que la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, las consecuencias resultantes podrán tener un efecto adverso significativo sobre la situación financiera, negocio, perspectivas y resultados de operaciones de la Sociedad.

- Cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad:

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

- La estructura de gestión de la Sociedad, el procedimiento a seguir a la hora de llevar a cabo futuras inversiones, los mecanismos establecidos para calcular el devengo de las comisiones de gestión, el hecho de que el rendimiento de la Sociedad dependa de la experiencia del Gestor y la condición del emisor como Sociedad recién constituida son factores que contribuyen a la complejidad de la inversión en las acciones de la misma.

En consecuencia, los inversores institucionales y cualificados están más capacitados para comprender la inversión en la Sociedad y los riesgos que ella conlleva. En cualquier caso se recomienda a los inversores potenciales que consulten a sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

- Gestión del cobro de los alquileres:

La actividad del Emisor es la de alquiler de productos patrimoniales. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Sociedad no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución de los ingresos.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio (i) existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose por tanto una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y una posible disminución significativa del valor de los activos; y (ii) la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si la Sociedad no lograra unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

- Contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios:

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad serán empresas de reconocido prestigio y presentarán condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisará sus actividades. No obstante, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurriendo en algunas ocasiones en pérdidas o teniendo que hacer frente al pago de sanciones.

Aunque la Sociedad verificará el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

Si no pudiera subcontratar determinados servicios o adquirir el equipamiento y los materiales según la calidad prevista, podría verse afectada, con el consiguiente riesgo de penalizaciones, de resolución de contratos o de responsabilidades y repercutir negativamente en la situación financiera del Emisor.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

- Reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes:

El Emisor podría estar expuesto a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad estarán expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por el Emisor, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

- Falta de licencia de ocupación o de actividad:

Para la explotación de los activos inmobiliarios, la Sociedad necesitará obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a un largo procedimiento administrativo, la Sociedad podría verse impedida para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

1.23.2 Riesgos vinculados al Gestor

- No puede afirmarse que el Gestor vaya a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad:

No existe garantía de que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro. Por otra parte, es posible que los objetivos de inversión y/o la estrategia de la Sociedad se vea modificada puntual o permanentemente mediante la modificación del Contrato de Gestión (por acuerdo de los accionistas), de forma que el Gestor se vea obligado a adaptar su actuación a una estrategia diferente a la descrita en el presente Documento Informativo.

- La Sociedad depende de la pericia del Gestor y cualquier salida del Equipo Gestor o del personal de apoyo puede influir desfavorablemente en la Sociedad:

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos de inversión depende significativamente de la pericia del Gestor y, en particular, los miembros del Equipo Gestor. La salida por cualquier motivo de un miembro del Equipo Gestor podría tener un efecto desfavorable en la capacidad del Gestor para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad.

Por otra parte, cualquiera de los miembros del Equipo Gestor podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o del Gestor, tales como la situación financiera del propio Gestor o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener al Equipo Gestor.

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del Equipo Gestor, no existe ninguna garantía de que el Gestor sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario español o con relaciones similares en el mercado español. La pérdida de cualquier miembro del Equipo Gestor, también podría dar lugar a la pérdida de relaciones de negocio y a un daño reputacional. En particular, la marcha de un miembro del Equipo Gestor a un competidor podría tener un efecto desfavorable significativo en la posición competitiva de la Sociedad en el mercado inmobiliario español. Además, si se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas al Gestor podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia. La salida de cualquier miembro del Equipo Gestor sin la sustitución puntual y adecuada de dicha persona por parte del Gestor podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por último, la Sociedad tiene derecho a resolver el Contrato de Gestión en determinadas circunstancias, incluyendo el caso de que cualquiera de las personas que componen el Equipo Gestor deje de estar dedicado significativamente a la prestación de los servicios al Gestor y no hayan sido debidamente remplazados. Si la Sociedad decidiera resolver el Contrato de Gestión, no existe ninguna garantía de que pueda encontrarse un gestor alternativo debidamente cualificado o de que pueda contratarse en términos comparables a los aplicables al Gestor.

- La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal del Gestor y la Sociedad puede sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la del Gestor:

Aunque el Gestor ha acordado dedicar, de forma no exclusiva, personal a la Sociedad y exigir al mismo que dedique una cantidad de tiempo determinado a la prestación de servicios a la Sociedad, ésta no tiene ningún control directo sobre el

Gestor. Si el Gestor no fuera capaz de asignar el tiempo y/o los recursos humanos apropiados a la gestión de las inversiones de la Sociedad, o si algún miembro del Equipo Gestor dejara de estar disponible debido a su fallecimiento o enfermedad, la Sociedad podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma descrita en el presente Documento Informativo.

Además, el hecho de que cualquiera de los empleados del Gestor, hiciera algo o fuera acusado de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

La Sociedad también puede verse perjudicada si sufre su reputación o la del Gestor. En particular, los litigios, las acusaciones de mala conducta o los fallos operativos o cualquier otra publicidad negativa y especulaciones en la prensa sobre la Sociedad, el Gestor o cualquiera de los miembros del Equipo Gestor, sean exactos o no, pueden dañar la reputación de la Sociedad, del Gestor o del Equipo Gestor, lo que a su vez podría dar lugar a que posibles contrapartes y otros terceros, tales como inquilinos, arrendadores, socios de empresas conjuntas, prestamistas, administraciones públicas, vendedores o inversores, entre otros, estén menos dispuestos o no estén dispuestos en absoluto a contratar con la Sociedad, el Gestor o el Equipo Gestor. Esto puede tener un efecto desfavorable significativo en la capacidad de la Sociedad para implantar con éxito su estrategia de inversión y, por lo tanto, puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

El derecho del Gestor a recibir pagos sustanciales por parte de la Sociedad en el supuesto de que esta decidiese rescindir el contrato de forma anticipada se detalla en el apartado 1.6.1.2 de este documento.

- Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver el Contrato de Gestión:

De acuerdo con el apartado 1.6.1.1 anterior, la duración del Contrato de Gestión es de seis años, esto es, hasta el 21 de noviembre de 2022, prorrogándose de forma automática por periodos bianuales, salvo que alguna de las partes del mismo notifique a la otra, por escrito, con una antelación mínima de dos meses a la finalización del periodo contractual en vigor, su voluntad de que no se prorrogue, y sin perjuicio de las causas de terminación que el mismo prevé.

La resolución del Contrato de Gestión, en determinadas circunstancias, puede dar derecho al Gestor a recibir pagos sustanciales (ver apartado 1.6.1.1 anterior). De esta forma, aunque la Sociedad pueda tener derecho a resolver el Contrato de Gestión, es posible que el Consejo de Administración decida que el coste efectivo de destituir al Gestor es excesivamente alto y, por lo tanto, opte por no ejercitar su derecho de resolución, lo que puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, el Gestor no puede garantizar el rendimiento o la rentabilidad de la cartera de inversiones de la Sociedad y un mal comportamiento de las inversiones no constituiría, por sí mismo, un supuesto de resolución del Contrato de Gestión. Si la rentabilidad obtenida por el Gestor no satisface las expectativas de los inversores y la Sociedad decidiese resolver el Contrato de Gestión vigente, el valor liquidativo neto de la Sociedad podría resentirse a causa de los pagos potenciales a los que

tuviera derecho el Gestor, lo que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Gestor o por el Equipo Gestor no es una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad:

La Sociedad depende del Gestor para identificar, adquirir y gestionar activos inmobiliarios con el fin de crear valor para los accionistas.

No obstante, el rendimiento obtenido en el pasado por el Gestor o por los miembros del Equipo Gestor no es, ni pretende ser, indicativo del rendimiento o los resultados futuros de la Sociedad.

La experiencia previa del Gestor y del Equipo Gestor, así como la de las sociedades y empresas asesoradas y/o gestionadas por el Gestor o por miembros del Equipo Gestor puede no ser directamente comparable con el negocio propuesto para la Sociedad. Las diferencias entre las circunstancias presentes y futuras de la Sociedad y las circunstancias en las que el Gestor, y el Equipo Gestor han desarrollado y desarrollan su negocio responden a múltiples factores, entre los que caben mencionar, sin limitación, la realización de adquisiciones e inversiones concretas, la fijación de objetivos de inversión diferenciados, la existencia de acuerdos particulares sobre comisiones, las estructuras empleadas (incluso a efectos fiscales), los términos acordados para cada operación, el nivel y las condiciones del endeudamiento incurrido, los objetivos de rentabilidad fijados, la situación de mercado y el horizonte de inversión planteado. Todos estos factores pueden influir en las rentabilidades y repercutir en la utilidad de las comparaciones de rentabilidad.

- El Gestor puede subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión:

Conforme al Contrato de Gestión, el Gestor tiene derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales circunstancias o subcontrataciones el Gestor seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios de conformidad con el Contrato de Gestión, no puede haber ninguna seguridad de que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.

1.23.3 Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

- i. Falta de liquidez de las acciones:

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

- ii. Evolución de la cotización:

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la

economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la misma.

iii. Recomendaciones de buen gobierno:

Si bien no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.

2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

La Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y ordinario el 30 de noviembre de 2016 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social. De acuerdo con las Circulares MAB 14/2016 y 20/2016, atendiendo a la distribución del activo de la Sociedad (ver apartados 1.6 y 1.19) se solicitará la incorporación en el sub segmento del MAB de “SOCIMI en Desarrollo”.

A la fecha de este Documento Informativo de Incorporación, el capital social se fija en la suma de 5.403.000 euros, representado por 5.403.000 acciones, acumulables e indivisibles, de un euro (1€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.403.000, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 403.000 acciones (un 7,4589% del capital social) repartidas entre inversores minoritarios, entendiéndose como tal aquellos que ostentan menos de un 5% del capital social.

Dado el precio de referencia de 10 euros por acción fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 1 de marzo de 2017, según se desprende del apartado 0 y 1.6.5 del presente Documento Informativo, el valor de las acciones en manos de accionistas con menos de un 5% de participación en el capital social es de cuatro millones treinta mil euros (4.030.000€).

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el la Ley SOCIMI, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad son acumulables e indivisibles, integrantes de una única clase y serie y gozan todas de los mismos derechos y obligaciones, que son los establecidos en la Ley y en sus estatutos sociales. Las mismas están representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid,

Plaza Lealtad n° 1 y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Se transcribe a continuación el artículo 6° de los estatutos sociales sobre la representación de las acciones:

“Artículo 6°.- Representación de las acciones

Las acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de este a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del registro contable.”

De acuerdo con lo previsto en los estatutos sociales de la Sociedad actualmente vigentes y en la Ley de Sociedades de Capital, las acciones gozarán de los siguientes derechos:

Derechos a participar en el reparto de dividendos:

Las acciones confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, la futura política de distribución de dividendos y el importe que, en su caso, se apruebe distribuir, dependerá de varios factores, incluyendo, entre otros, los resultados de la Sociedad, su situación financiera, las necesidades de tesorería (incluyendo tanto la necesaria atención de los gastos operativos como el importe de las inversiones que en su caso se realicen) y cualesquiera otros factores que la Sociedad considere relevantes en cada momento.

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el Código de Comercio, es decir, de 5 años. El beneficiario de dicha prescripción, en su caso, sería la Sociedad.

Derechos de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, así como en la emisión de obligaciones convertibles, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital.

Derechos políticos

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir (incluido por medio de representante, aunque éste no sea accionista) y votar en la Junta General de accionistas, y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales.

En particular, en lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 15 de los estatutos sociales de la Sociedad establece que:

“Artículo 15º.- Asistencia y representación

(a) Asistencia

Todos los accionistas podrán asistir a las juntas generales, siempre y cuando sean titulares de acciones representativas de, al menos, un 1 por mil del capital social de la Sociedad. Será requisito esencial para asistir que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Podrán asistir a la junta general los directores, gerentes, técnicos y demás personas que a juicio del presidente de la junta deban estar presentes en la reunión por tener interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Los administradores deberán asistir a las juntas generales.

La asistencia a la junta, también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

(b) Representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación. Queda a salvo lo previsto en el artículo 187 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por estos.”

En particular, se destaca que el derecho de asistencia a las juntas generales de la Sociedad asiste a los titulares de acciones representativas de, al menos, un 1 por mil del capital social de la Sociedad, esto es, 5.403 acciones.

Derechos de información

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

Los estatutos sociales de Optimum III, en su artículo 17, se remiten expresamente a la Ley de Sociedades de Capital para establecer la regulación del derecho de información.

2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Se transcribe a continuación el artículo 7º de los estatutos sociales sobre transmisibilidad de las acciones:

“Artículo 7º.- Transmisibilidad de las acciones y cambios de control

(i) Libre transmisión de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

(ii) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

Con fecha de 21 de noviembre de 2016, la Sociedad, por un lado, y, por el otro, BMB Investment Management Partners, S.L.U. (esta sociedad es propiedad del administrador único de BMB, D. Josep Borrell), Lusaca 2020, S.L. (esta sociedad es propiedad del Consejero de la Sociedad y asesor de BMB, D. Ignacio Pigrau) y BlueMountain Luxembourg Holdings 1 S.à r.l. (el accionista principal de esta sociedad es el accionista mayoritario de la Sociedad) suscribieron un pacto de accionistas con el objeto de regular la relación de estos últimos en tanto que accionistas de la Sociedad. Se resumen a continuación las cláusulas del referido pacto de accionistas que limitan la transmisión de las acciones de la Sociedad y/o que afectan al derecho de voto.

Limitaciones a la transmisión de las acciones

- (i) Hasta transcurridos siete (7) años desde la incorporación de las acciones de la Sociedad a cotización en el MAB, BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L. se han comprometido a no transmitir sus acciones sin previa autorización por parte de BlueMountain Luxembourg Holdings 1 S.à r.l.
- (ii) *Drag Along*: Se establece un derecho de arrastre en caso de que BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. transmita todas sus acciones de la Sociedad a un tercer adquirente, que afecta a los accionistas BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L.
- (iii) *Tag Along*: Se establece un derecho de acompañamiento en caso de que BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. transmita todas sus acciones de la Sociedad a un tercer adquirente, a favor de los accionistas BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L.

Afectaciones al derecho de voto

- (i) De conformidad con lo dispuesto en el pacto entre accionistas, los tres (3) miembros del consejo de administración de la Sociedad serán nombrados de la siguiente forma: dos (2) a propuesta de BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. y uno (1) a propuesta de BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L. conjuntamente.
- (ii) Igualmente, el presidente del consejo de administración de la Sociedad será nombrado a propuesta de BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. y el secretario será nombrado a propuesta de BMB Investment Management Partners, S.L.U. y Lusaca 2020, S.L. conjuntamente.
- (iii) Las siguientes materias se consideran reservadas y no podrán adoptarse decisiones al respecto sin la previa aprobación por el consejo de administración de la Sociedad:
 - (a) cualquier operación de adquisición o venta de activos inmobiliarios cuyo importe sea igual o superior, en total, a cinco millones de euros;
 - (b) cualquier operación de adquisición de activos Inmobiliarios cuyo importe sea inferior, en total, a cinco millones de euros si:
 - El activo inmobiliario en cuestión está situado fuera del Centro de Barcelona;
 - El Activo Inmobiliario en cuestión se adquiriría dentro de los tres meses

siguientes a la fecha en la que se haya completado el Compromiso de Inversión;

- El descuento sobre el coste total del Activo Inmobiliario (incluyendo el precio de adquisición más la inversión de capital (capex) total estimada durante la vida de la inversión, en la cantidad necesario para equiparar el Activo Inmobiliario a los activos comparables del mercado) en relación con sus comparables de mercado está por debajo del 25% (esto es, el precio de adquisición más la inversión de capital (capex) total estimada es menos de un 25% más barato que otras ofertas existentes en el mercado). A estos efectos, las metodologías de cálculo de precios de mercado comparables y de estimación de la inversión de capital (capex) deberán ser aprobadas por el consejo de la Sociedad en su primera reunión y revisadas anualmente; o
 - El activo inmobiliario en cuestión tiene Arrendatarios Indefinidos que representan más del 10% del valor del activo inmobiliario (asignando un precio de mil euros por metro cuadrado para los pisos que conformen el activo inmobiliario en cuestión). La metodología de cálculo de la asignación de precios para los Arrendatarios Indefinidos deberá ser aprobada por el consejo de la Sociedad en su primera reunión y revisada anualmente. A estos efectos, se entenderá por “Arrendatarios Indefinidos” aquellos arrendatarios que estén vinculadas por un contrato de arrendamiento o similar sujeto al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre o cualquier otra norma de arrendamientos urbanos anterior a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- (c) la modificación de la Fecha Final del Periodo de Inversión, de la Fecha Final del Periodo de Mantenimiento o de la Fecha Final del Periodo de Desinversión;
- (d) la modificación del Rango Objetivo del Loan to Cost (deuda neta total sobre precio de adquisición del activo), así como la ejecución de cualquier acuerdo de financiación o refinanciación, incluidos los acuerdos de cobertura o garantía, tales como hipotecas, prendas, avales, garantías a primer requerimiento o de otro tipo, o cualquier operación similar, así como la definición de la estructura de capital de la Sociedad;
- (e) los presupuestos de inversiones de capital (capex) y las decisiones sobre las estrategias de desinversión, liquidación y disposición de los activos inmobiliarios (tanto después de la Fecha Final del Periodo de Desinversión como en cualquier momento anterior), así como los precios de venta de las unidades inmobiliarias que compongan los activos inmobiliarios;
- (f) la decisión de vender cualquier activo inmobiliario antes de la Fecha Final del Período de Mantenimiento;
- (g) la ejecución de cualesquiera operaciones o decisiones que pudieran producir un conflicto de intereses con la Gestora o cualquier parte vinculada a la Gestora;
- (h) la aprobación de los planes de negocio de cada uno de los activos inmobiliarios de la Sociedad y del plan de negocio general de la Sociedad;
- (i) la contratación de intermediarios para la adquisición, promoción o venta de

inmuebles o de agentes de comercialización y el pago a dichos intermediarios o agentes de cualesquiera comisiones;

(j) la decisión sobre el inicio o terminación de procedimientos judiciales o arbitrales por un importe superior a 25.000 euros;

(k) la solicitud a la Gestora de Servicios Adicionales;

(l) la modificación de la política de endeudamiento de la Sociedad.

2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB- SOCIMI

De conformidad con la Circular MAB 14/2016, los accionistas principales (esto es, BLUEMOUNTAIN Luxembourg Holding 1 S.à.r.l y Itzarri EPSV), los administradores y los principales directivos de la Sociedad (esto es, los Sres. Ignacio Pigrau Lázaro y Carmen Gómez De Cadiñanos Maure) se comprometen a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

De acuerdo con la Circular MAB 14/2016, la Junta General Ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2016 acordó incluir las siguientes previsiones estatutarias: (i) el régimen de transmisión en caso de cambio de control; (ii) el régimen de comunicación de la adquisición o transmisión de acciones de la Sociedad por los accionistas cuya participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos, o del 1% si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad; (iii) el régimen de comunicación de la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones o afecte a los derechos de voto inherentes a las acciones; y (iv) el régimen de exclusión de negociación de las acciones en el MAB.

Al respecto, se transcriben a continuación los correspondientes artículos de los estatutos sociales:

“Artículo 7º.- *Transmisibilidad de las acciones y cambios de control*

(i) *Libre transmisión de las acciones*

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

(ii) *Transmisión en caso de cambio de control*

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una

oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

“Artículo 7º.bis.- Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales

(i) Comunicación de participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. Si la Sociedad no hubiese designado órgano o persona a los antedichos efectos, las comunicaciones se realizarán al presidente del consejo de administración de la Sociedad.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

(ii) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. Si la Sociedad no hubiese designado órgano o persona a los antedichos efectos, las comunicaciones se realizarán al presidente del consejo de administración de la Sociedad.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.”

“Artículo 7º.ter.- Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la junta general de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no

estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la incorporación a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

El funcionamiento de la junta general de accionistas de la Sociedad está expresado en el Título III, Capítulo 1, de sus estatutos sociales, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

“Artículo 10º.- Junta general

Corresponderá a los accionistas constituidos en junta general decidir, por mayoría legal o estatutaria, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta.

La junta general de accionistas no podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a su autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión.

Cada acción da derecho a un voto.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la junta general, sin perjuicio de los derechos y acciones que la ley les reconoce.

Artículo 11º.- Carácter de la junta: juntas generales ordinarias y extraordinarias

Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y habrán de ser convocadas por el órgano de administración.

La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la junta general ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, quien deberá hacerlo siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de accionistas titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta, procediendo en la forma prevista en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la junta general, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

Artículo 12º.- Obligación de convocar. Convocatoria judicial

El órgano de administración convocará la junta cuando lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas que determina la ley y los estatutos sociales. Asimismo, el órgano de administración deberá convocar, necesariamente, la junta general cuando lo solicite un número de accionistas que represente, por lo menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al órgano de administración para la convocatoria, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Si los administradores no atienden oportunamente la solicitud de convocatoria de la junta general efectuada por la minoría, podrá realizarse la convocatoria, previa audiencia de los administradores, por el Secretario judicial o por el Registrador mercantil del domicilio social.

Si la junta general ordinaria o las juntas generales previstas en estos estatutos, no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a solicitud de cualquier accionista, previa audiencia de los administradores, por el Secretario judicial o el Registrador mercantil del domicilio social.

Artículo 13º.- Forma de la convocatoria

La convocatoria por el órgano de administración, tanto para las juntas generales ordinarias como para las extraordinarias, se hará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad o, en el caso de que no exista o no esté debidamente inscrita y publicada, mediante comunicación individual y escrita remitida a todos y cada uno de los accionistas por correo certificado con acuse de recibo. El anuncio deberá publicarse, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la junta, salvo en los casos en que la ley establezca plazos legales de antelación superiores.

El anuncio expresará, al menos, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, cuando así lo exija la ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la ley. Podrá asimismo hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediera, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general, incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la junta.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá modificado en consecuencia cuando una disposición legal exija requisitos distintos para las juntas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido en la ley.

Artículo 14°.- Junta universal

No obstante, se entenderá convocada y quedará válidamente constituida la junta general para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social, y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Artículo 15°.- Asistencia y representación

(a) Asistencia

Todos los accionistas podrán asistir a las juntas generales, siempre y cuando sean titulares de acciones representativas de, al menos, un 1 por mil del capital social de la Sociedad. Será requisito esencial para asistir que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Podrán asistir a la junta general los directores, gerentes, técnicos y demás personas que a juicio del presidente de la junta deban estar presentes en la reunión por tener interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Los administradores deberán asistir a las juntas generales.

La asistencia a la junta, también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

(b) Representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación. Queda a salvo lo previsto en el artículo 187 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por estos.

Artículo 16°.- Constitución

La junta general de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Artículo 17º.- Lugar de celebración y mesa de la junta

Las juntas generales se celebrarán en el lugar que decida el órgano de administración convocante, dentro del término municipal en que se encuentre el domicilio social, y así se haga constar en la convocatoria de la junta. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Sin perjuicio de ello, las juntas universales se celebrarán allí donde se encuentre la totalidad de los accionistas, siempre que se cumplan los requisitos legales para ello.

Serán presidente y secretario de las juntas los que lo sean del consejo de administración, en su defecto, el vicepresidente y el vicesecretario del consejo, si los hubiera, y a falta de éstos las personas que la propia junta elija.

Sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en el orden del día, salvo en los supuestos legalmente previstos.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

En todo lo demás, como verificación de asistentes y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la ley.

Artículo 18º.- Adopción de acuerdos

Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la reunión, salvo en los supuestos en los que se establezca por ley una mayoría distinta.

Artículo 19º.- Actas y certificaciones

Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta que se extenderá en el libro llevado al efecto. El acta deberá ser aprobada por la propia junta o, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente de la junta general y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

Los acuerdos sociales podrán ejecutarse a partir de la fecha de la aprobación del acta en la que consten.

Las certificaciones de las actas cuyos acuerdos deban inscribirse en el Registro Mercantil se harán conforme a lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil.”

2.9 Proveedor de Liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 7 de abril de 2017, el Emisor ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, BNP Paribas, S.A., Sucursal en España (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los inversores actuales o potenciales de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB, la cual complementa la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB ("**Circular MAB 7/2010**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular MAB 7/2010.

El Emisor se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 € en efectivo y una cantidad de 30.000 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de 300.000 euros, según el precio de referencia fijado), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida entrando en vigor a la fecha de incorporación de las acciones del Emisor en el MAB, pactándose un plazo de duración mínima de un año y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días. Asimismo se comunicará con antelación suficiente al MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al

Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

La Sociedad designó el 25 de enero de 2017 a Arcano Valores A.V. S.A.U., como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular MAB 14/2016. En dicha circular se establece que la empresa con valores incorporados al segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del aludido Mercado.

Arcano Valores A.V. S.A.U. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 30 de septiembre de 2010 según se establece en la Circular MAB 10/2010, actualmente sustituida por la Circular 16/2016 del MAB, de 26 de julio, relativa al Asesor Registrado.

Arcano Valores A.V. S.A.U. se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 27.636, Libro 0, Secc.8, Folio 48, Hoja M-498029, Inscripción 1ª con C.I.F. A-85928034 y domicilio social en C/ José Ortega y Gasset nº29 – 4ª planta, 28006 Madrid.

Arcano actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Arcano declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente salvo en lo que respecta a los servicios como entidad colocadora en la ampliación de capital de diciembre de 2016 prestados por Arcano Valores, A.V., S.A.U.

4.2 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

No aplica.

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- J&A Garrigues, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación de sus acciones al MAB.
- BNP Paribas, S.A., Sucursal en España ha sido designado como proveedor de liquidez.
- Ernst and Young, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad.
- Arcano Valores A.V. S.A.U. como entidad colocadora de la emisión
- BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España como Entidad Agente de la Sociedad.

Anexo I

Comunicación a la Agencia Tributaria Española del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, presentada en fecha 23 de diciembre de 2016

		Registro General de la AEAT
		RGTO. DEL ESP. CATALUÑA
OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL, SA		
Nº registro:	RGE / 03841887 / 2016	
Fecha:	23/12/2016	Hora: 11:28

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE CATALUÑA (Barcelona)**
Administración de Letamendi

**COMUNICACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO MEDIANTE EL QUE SE OPTA
POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO PREVISTO EN LA LEY 11/2009**

D. Ignacio Pigrau Lázaro, con DNI número 46.229.072-S, en nombre y representación de la sociedad Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A. ("OPTIMUM"), con NIF nº A-66795063 y con domicilio social en Passeig de Gràcia, número 77, planta 5, 08008 Barcelona, en virtud de su cargo de apoderado, tal y como se desprende de la copia de la escritura pública que se adjunta a la presente comunicación como **Anexo 1**, comparece y

EXPONE

- I. Que OPTIMUM es una sociedad residente en territorio español cuyo objeto social principal es (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido; (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI; (iii) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI, y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; así como (iv) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- II. Que los estatutos sociales de OPTIMUM prevén una regulación en la distribución de resultados a sus accionistas equivalente a la que se establece con carácter obligatorio en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, *por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley 11/2009")*.

Se adjunta como **Anexo 2** copia de la escritura donde constan los estatutos sociales vigentes de OPTIMUM.

- III. Que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 de la Ley 11/2009 y en su Disposición Transitoria Primera, OPTIMUM ha optado por la aplicación del régimen especial de las SOCIMI a partir del período impositivo iniciado el 1 de enero de 2017, a cuyos efectos la junta general de accionistas de OPTIMUM ha adoptado el correspondiente acuerdo en fecha 30 de noviembre de 2016, tal y como se recoge en la copia de la escritura pública adjunta como **Anexo 3**.

- IV. Que, conforme a lo dispuesto en el referido artículo 8 de la Ley 11/2009, OPTIMUM cumple los requisitos mínimos exigidos por la citada Ley, y cumplirá los restantes dentro del plazo de dos años que establece la Disposición Transitoria Primera de la propia Ley, para disfrutar del régimen fiscal especial de las SOCIMI.
- V. Que OPTIMUM comunica mediante el presente escrito a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del régimen especial de las SOCIMI, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo que finalizará el 31 de diciembre de 2017, por lo que el régimen fiscal especial será de aplicación para los períodos impositivos iniciados a partir del próximo 1 de enero de 2017.

En virtud de lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma junto con los documentos que se acompañan, se sirva a admitirlo, y en su virtud tenga por comunicado a los efectos legales oportunos, el acuerdo por el que se opta por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI para los períodos impositivos iniciados a partir del próximo 1 de enero de 2017.

16 de diciembre de 2016



Ignacio Pigrau Lázaro

Anexo II

Cuentas anuales auditadas de la Sociedad, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2016

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**

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.

Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de OPTIMUM III Value Added Residential, S.A. a 31 de diciembre de 2016, as3 como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de 212 d3as terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

P3rrafo de 3nfasis

Llamamos la atenci3n al respecto de lo se3alado 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 cotizaci3n de las acciones en el Mercado Alternativo Burs3til. Con fecha 3 de marzo de 2017 emitimos nuestro informe de auditor3a sobre las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016 inicialmente formuladas. El presente informe de auditor3a sustituye al anteriormente emitido. Esta cuesti3n no modifica nuestra opini3n.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gesti3n adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situaci3n de la sociedad, la evoluci3n de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la informaci3n contable que contiene el citado informe de gesti3n concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificaci3n del informe de gesti3n con el alcance mencionado en este mismo p3rrafo y no incluye la revisi3n de informaci3n distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

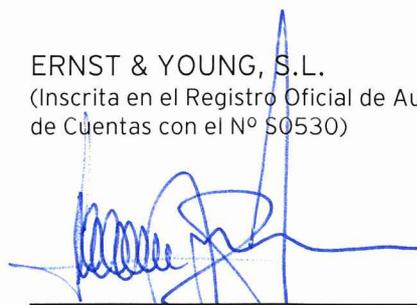
PER INCORPORAR AL PROTOCOL

ERNST & YOUNG, S.L.

Any **2017** Núm. **20/17/02928**
C3PIA

.....
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 N3 S0530)



Francesc Maynou Fern3ndez

13 de abril de 2017

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		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)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		2016	2015
A) PATRIMONIO NETO		52.396.731	-
A-1) Fondos propios	8	52.396.731	-
I. Capital		5.380.000	-
1. 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	-

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE 2016

	Notas	Ejercicio	
		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)	-

HV  



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 transferencia 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 ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	RESERVAS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016	-	-	-	-	-
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	-	(60.509)	52.396.731

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)		-147.818	0
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversión (-)		-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)		-3.530.313	0
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
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)		52.457.240	0
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIOS			
		0	0
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)			
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		0	0
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		48.779.109	0

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.

HV

- 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

HV  



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:

Base de reparto	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias	(60.509)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(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

HV





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.



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.
- 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

HL  



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

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Entradas</u>	<u>Salidas</u>	<u>Saldo final</u>
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

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Entradas</u>	<u>Salidas</u>	<u>Saldo final</u>
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.

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>	<u>Corto Plazo</u>	<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>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Total</u>
Acreeedores 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.

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:

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

HU




(Miles de euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias Total	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto 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 transcurrido 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	-

HV

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 tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.

HU
RP
QP

tb

- 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 de 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	-

	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.

HV 



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.

HL
MP
[Signature]

[Signature]

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 periodo 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.

HV



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO 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)

HV N P

Anexo III

Información adicional sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de los que dispone la Sociedad para cumplir con las obligaciones de información que establece el mercado

1. INTRODUCCIÓN

OPTIMUM II VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI S.A. (la “**Sociedad**” o la “**Compañía**”) firmó en fecha 21 de noviembre de 2016 un contrato de gestión con BMB CAP Management, S.L. (la “**Gestora**”), en virtud del cual la Gestora prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y/o desinversiones.

En este sentido, la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través de la Gestora, la cual se compone de los siguientes departamentos: (i) Compras, (ii) Optimización de Productos, (iii) Finanzas, (iv) Control / Reporting y (v) Asesoría Jurídica. Por lo que respecta al departamento Financiero, dispone de un software específico para sociedades inmobiliarias que permite llevar una contabilidad analítica por inmueble. La intención de la compañía es disponer de cierres mensuales proforma y cierres trimestrales revisados. Asimismo, el contacto con el Asesor Registrado será a través del Departamento de Finanzas y Asesoría Jurídica.

A continuación se realiza una descripción en detalle de la estructura organizativa y sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB, que, como se ha señalado anteriormente, se realizará a través de la Gestora. En este sentido, el presente Anexo III consta de dos secciones: (i) definición de la estructura organizativa y entorno de control y (ii) elaboración, revisión y autorización de la información financiera.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

El Consejo de Administración es el responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado sistema de control interno de la información. El control y supervisión de la difusión de la información que se publica en la página web de la Sociedad, en las presentaciones y en los medios de comunicación por los representantes de la Sociedad es del departamento de Asesoría Jurídica, quien se asegurará que dicha información coincide con aquella remitida al MAB. Para ello, se seguirá estrictamente el procedimiento descrito en el epígrafe 1.3 siguiente.

2.2 HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE:

- 1.2.1. Evaluación de riesgos y detección de incidencias: El departamento de Asesoría Jurídica evaluará los riesgos relacionados con la generación de información pública (error, omisión, fraude, no cumplimiento de requisitos de veraz, claro y completo, no cumplimiento de desglose, comparabilidad y presentación, etc.) y también evaluará los riesgos indirectamente relacionados que pudieran afectar a la información pública (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, etc.).

En caso de que de dichos riesgos se derive alguna deficiencia en la información o alguna incidencia con la misma, el departamento de Asesoría Jurídica lo pondrá en

conocimiento del Consejo de Administración, quien resolverá sobre la situación en la manera correspondiente en función de la incidencia. La resolución de incidencias por el Consejo de Administración se realizará o bien eliminando la información no adecuada, o bien publicando la información en el MAB y en la web de la Sociedad (en caso de que dichas publicaciones no hubieran tenido lugar).

1.2.2.Elaboración de informes de supervisión: El departamento de Asesoría Jurídica confirmará al Consejo de Administración con una periodicidad anual que no ha habido incidencias, o, en su caso, que las existentes se han subsanado adecuadamente. Asimismo, confirmará que la información de la web de la Sociedad, de las presentaciones y la difundida en los medios de comunicación por los representantes de la Sociedad es consistente con la comunicada al MAB.

1.2.3.Reglamento Interno de Conducta: La Compañía se regirá en todo momento por lo recogido en el “Reglamento interno de conducta en materias relacionadas con el mercado de valores”, y más concretamente por lo que marca el Punto VI del mismo, “Información al Mercado” que se detalla a continuación:

A. Difusión pública de la Información Privilegiada

1. Principios de actuación

En relación con la Información Privilegiada, se observarán los siguientes principios de actuación, en los términos que establezca la normativa aplicable vigente en cada momento:

- (i) La Sociedad difundirá de forma inmediata a los mercados toda Información Privilegiada.
- (ii) La Sociedad podrá retrasar, bajo su propia responsabilidad, el cumplimiento de esta obligación, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:
 - que la difusión inmediata pueda perjudicar los intereses legítimos de la Sociedad;
 - que el retraso en la difusión no pueda inducir al público a confusión o engaño; y
 - que la Sociedad esté en condiciones de garantizar la confidencialidad de la información
- (iii) En el caso de que la Sociedad retrase la difusión de la información privilegiada con arreglo al apartado anterior, deberá comunicarlo a la CNMV con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente inmediatamente después de hacer pública la información.
- (iv) Si la difusión de la Información Privilegiada se retrasa de conformidad con los apartados anteriores y su confidencialidad deja de estar garantizada, la Sociedad hará pública esa información lo antes posible.
- (v) La Sociedad difundirá la Información Privilegiada tan pronto como sea conocido el hecho, o tan pronto se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato con terceros de que se trate, procurando en la

medida de lo posible hacerlo en aquel momento que evite distorsiones en el mercado.

- (vi) El contenido de las comunicaciones será veraz, claro y completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la Información Privilegiada, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño.
- (vii) La Sociedad realizará las comunicaciones de Información Privilegiada al mercado o regulador que corresponda con carácter previo a su difusión por cualquier otro medio.
- (viii) La Sociedad dispondrá de una página web a través de la cual proporcionará información sobre ella misma. En esta página, publicará y mantendrá por un período de al menos cinco (5) años toda la Información Privilegiada que esté obligada a hacer pública.

2. Procedimiento

- (i) Las comunicaciones de Información Privilegiada serán realizadas por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración (previa consulta de su secretario o su vicesecretario), que tendrán la consideración de Interlocutores Autorizados. El Consejo de Administración podrá delegar/apoderar a algún miembro del Consejo de Administración para que cualquiera de estos actúe como Interlocutor Autorizado en determinadas situaciones. A ellos mismos corresponderá adoptar las decisiones oportunas en caso de ser requeridos para realizar una comunicación de esta naturaleza.
- (ii) Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada Información Privilegiada, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de los Interlocutores Autorizados. Es responsabilidad del primero, y fundamentalmente en el caso de que la información tenga un carácter financiero, determinar la relevancia de la información y, previa consulta con el Consejo de Administración.

B. Documentos o Folletos Informativos e Información financiera periódica

1. Principios de actuación

- (i) Los documentos o folletos informativos (“**Folletos Informativos**”) de la Sociedad incluirán toda la información relevante sobre su negocio, y dicha información será veraz, correcta y completa en todos sus aspectos significativos.
- (ii) La información financiera periódica de la Sociedad se elabora de acuerdo con los mismos principios, criterios y prácticas profesionales que los utilizados para la elaboración de las cuentas anuales, asegurando la transparencia en la transmisión al mercado de la actividad y los resultados de la misma.

2. Procedimiento

La elaboración y comunicación de los Folletos Informativos así como la elaboración de la información financiera periódica de la Sociedad es responsabilidad del Consejo de Administración.

2.3 PROCEDIMIENTO DE GENERACIÓN Y TRANSMISIÓN DE LA INFORMACIÓN

Por lo que se refiere a hechos relevantes de la Sociedad que deban informarse al MAB derivados de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, el procedimiento de generación de la información será el siguiente:

- A. El Consejo de Administración adopta las decisiones de acuerdo con el orden del día establecido.
- B. Las presentaciones aportadas al Consejo están preparadas por los diferentes departamentos de la Gestora en estrecha coordinación con la Dirección de la Gestora.
- C. D. Ignacio Pigrau (Consejero Ejecutivo), como miembro del Consejo de Administración y considerado persona clave de la Gestora informará al Director de Asesoría Jurídica de la Gestora de los acuerdos adoptados, haciendo hincapié en aquellos que representen un Hecho Relevante a comunicar al MAB.
- D. La Dirección de Asesoría Jurídica redactará el Hecho Relevante contando con el apoyo y asesoramiento de Arcano Valores AV S.A.U. (Asesor Registrado) de cara a cumplir con todos los requerimientos de información del MAB. Dependiendo del contenido, se solicitará a los posibles departamentos afectados por el contenido del Hecho Relevante la validación de la información dependiente de ellos. Adicionalmente, siempre que sea estrictamente necesario se solicitará el asesoramiento legal / mercantil por parte de los asesores externos.
- E. La Dirección de Asesoría Jurídica hará llegar el Hecho Relevante al Consejero Ejecutivo para su revisión y aprobación.
- F. Tras la aprobación por parte del Consejero Ejecutivo, el Hecho Relevante será enviado al MAB para la publicación del mismo en su web mediante la plataforma habilitada.
- G. Una vez el Hecho Relevante pueda ser consultado en la web del MAB, de manera inmediata, el Departamento de Asesoría Jurídica con el soporte del Departamento de IT procederá a colgar el mismo en la web corporativa de la Sociedad.
- H. En su caso, el Departamento de Asesoría Jurídica trasladará el documento con el Hecho Relevante a la agencia de comunicación seleccionada para su difusión a los medios o se contactará directamente con los medios.
- I. El formato del documento final será en pdf para evitar su manipulación.
- J. La denominación del mismo siempre tendrá la siguiente estructura: XXXX (año) XX (mes) XX (día) + Título del HR.
- K. Asimismo, tanto el Asesor Registrado como la agencia de comunicación recibirán el Hecho Relevante sólo por parte del Director de Asesoría Jurídica.
- L. En caso de imposibilidad por su parte (baja, enfermedad, etc.) se designará un miembro del Departamento Financiero a estos efectos.
- M. Cualquier cambio en el procedimiento será transmitido a cada una de las partes intervinientes en el proceso.

Cuando el Hecho Relevante no derive de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, el procedimiento será el mismo. Cada uno de los departamentos donde se origine la información a publicitar al MAB lo canalizará a través del Departamento Jurídico y se seguirán los pasos C a M anteriores.

3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1 POLÍTICA DE INVERSIÓN DE NUEVOS INMUEBLES

Análisis de inversión

El equipo de compras se encarga de realizar los estudios de los inmuebles con posibilidades de compra de acuerdo a los criterios establecidos por la Sociedad.

Due Diligence técnica

Todos los edificios adquiridos tienen que ser sometidos a una inspección técnica “*Due diligence*” que debe ser realizada por un externo.

Una vez pasada la *Due Diligence* se deberá realizar un contrato de compra del inmueble.

Una vez comprado el inmueble efectivamente se introducirá en el sistema (ERP) del Administrador de fincas externo el máximo detalle de información. De cara a estandarizar la gestión de los activos se firmarán contratos con uno o varios *Property Managers*, los cuales se encargarán de prestar los siguientes servicios:

- Gestión de cobro de los alquileres.
- Pago de impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de comunidad afectantes a la propiedad.
- Abono de la liquidación mensual de alquileres y gastos asociados del edificio a la propiedad.
- Concertar nuevos alquileres, en régimen de no exclusividad, y negociación de novaciones con los inquilinos, si bien la firma de los contratos se realiza siempre por el equipo gestor.
- Atender las necesidades de los arrendatarios.
- Gestión de la intervención de operarios en la propiedad para cualquier tipo de contingencia que surja en las propiedades de importe inferior a 1.000 euros; para importe entre 1.000 y 3.000 euros, previa autorización del Property Manager y a partir de 3.000€, previa aprobación del *Chief Operating Officer*, abonando sus honorarios e incluyendo los mencionados costes en la liquidación mensual
- *Reporting* necesario a la propiedad sobre los activos, sus incidencias y sus rendimientos. En caso de ser necesario, participación en reuniones internas a solicitud de la propiedad y con una cadencia razonable.

El ERP utilizado por el Administrador de Fincas es propiedad de la Sociedad y su uso compartido se realiza a través de Terminal Server.

Se trata de una aplicación especializada en el sector de administración de fincas y mercado inmobiliario, y preparada para todos los procesos de negocio del sector. Es una plataforma lógica y funcional para controlar eficazmente todos los procesos que intervienen en la gestión de las empresas del sector inmobiliario, en sus diferentes áreas de actuación: Comercial, Gestión, Contable, etc...

Modularidad:

La aplicación aporta un sistema de conectividad que la convierte en una solución que se puede modular y adecuar a las necesidades de cada cliente

Incremento de Ingresos:

Mejor control y seguimiento de las tareas administrativas y periódicas

Mejor información de la previsión de ingresos y gastos

Personalización en la implantación de documentos externos

Mayores posibilidades de trabajo en equipo. La información compartida entre todos los componentes de la organización.

Reducción de tiempo y costes de los procesos Reducción de gastos

Gestión más eficaz del trabajo con herramientas que se integran con la ofimática.

Automatización de procesos de trabajo

Eliminación de datos y operaciones redundantes

Puntos a destacar:

- Multiempresa
- Sin límite de fincas o clientes
- Comunicaciones a clientes mediante combinación con Word, SMS, SMS Certificado, Mail ordinario o Mail Certificado.
- Gestión de contratos de alquiler
- Generación y cobro de recibos por SEPA, o por códigos de barras, facilitando así la gestión. Control de entregas a cuenta
- Control de devoluciones, sistema integrado de control de morosidad con avisos por canales antes mencionados (SMS, Mail Certificado, etc.)
- Entrada y registro rápido de facturas de proveedores. Pagos por transferencias, comisiones. Opción de trabajar con método de Caja o Devengo. Repercusión a los inquilinos.
- Honorarios calculados automáticamente, por porcentajes o baremos.
- Liquidaciones al propietario

Póliza de seguro

El departamento de operaciones se encargará de gestionar los seguros pertinentes de cada edificio durante todos los años que el edificio sea propiedad de la Sociedad.

En el supuesto que la prima por el seguro de edificio y año supere los 3.000€, será necesaria aprobación del consejo de administración de la Sociedad.

Se informará al departamento financiero de estos contratos y se archivará dicha información dentro del dossier por edificio.

3.2 VENTA DE EDIFICIOS

El departamento de operaciones (usando recursos propios, y cuando así se estime necesario también agentes externos) se encargará de negociar las condiciones de venta y, con la colaboración de la Asesoría Jurídica, coordinar la preparación de todos los acuerdos y contactar con los abogados para la firma del contrato de compraventa.

Cancelación de hipoteca

El equipo de operaciones deberá colaborar con el departamento financiero con tal de cancelar la deuda antes de la venta del inmueble. El equipo financiero deberá calcular el importe a saldar teniendo en cuenta las posibles penalizaciones.

3.3 ADMINISTRADOR DE FINCAS

El departamento de Property Management será el encargado de escoger el Administrador de fincas más adecuado, que ofrezca el mejor servicio a condiciones de mercado

El Administrador de fincas será una empresa externa y se le realizará un contrato con la Sociedad especificando los honorarios a cobrar y trabajos a realizar.

Depósitos

El Administrador de Fincas se encargará de gestionar las fianzas e ingresarlas en la cámara de la propiedad que corresponda.

El Administrador de fincas se deberá encargar de realizar una integración en su sistema de todos los detalles del nuevo edificio. Deberá cambiar el nombre de todos los proveedores de servicios del edificio a y ponerlos a nombre de la Sociedad.

Política de mantenimiento y reformas

El Administrador de fincas se encargará de todas aquellas reparaciones y reformas que sean inferiores a 1.000 euros.

Todos los gastos superiores a 1.000 euros e inferiores a 3.000 euros deben ser informados por el Administrador de fincas y aprobados por el Property Manager.

En caso de trabajos superiores a 3.000 euros, el Administrador de fincas deberá pedir tres presupuestos y el departamento de operaciones de la Sociedad decidirá cuál de ellos escoger.

El Administrador de fincas deberá enviar mensualmente a la Sociedad la liquidación de cada finca que ya incluye un listado de todos los gastos realizados por reformas y mantenimiento (no incluyendo los activables que se tratarán como proyectos).

Cuando una obra comience, el Administrador de fincas se encargará de pedir todas las autorizaciones pertinentes para la realización de la misma. También deberá informar de los avances de las obras a la Sociedad. Cualquier modificación sobre el presupuesto inicial debe ser autorizada por el departamento de operaciones de la Sociedad.

Las facturas de importes superiores a 1.000 euros deberán estar firmadas por el *Property Manager* y por Operaciones. El Administrador de fincas se encargará de la gestión de las reformas y mantenimiento, pero no de las grandes reformas (activables).

Gestión de inquilinos

El Administrador de fincas se encargará de cobrar las rentas de los inquilinos.

El Administrador de fincas deberá nutrir el ERP relativo a la Sociedad con la siguiente información relativa a inquilinos, que estará actualizada con carácter mensual:

Edificio	Unidad	Fecha	Fecha de	Renta	Dirección	Teléfono	e-	Cuenta
----------	--------	-------	----------	-------	-----------	----------	----	--------

Tras la compra de un edificio los siguientes documentos deberán ser guardados en papel y en el servidor de manera individualizada por edificio:

- Escrituras de compra y, si aplica, contratos de arras
- Póliza de seguro
- Due diligence
- Documentos del Registro de la propiedad
- Impuestos de transmisión de inmuebles
- Contrato de préstamo
- Contrato con el Administrador de fincas Trámites de división horizontal, si aplica
- Licencias de obras, si aplica

3.5 REPORTING

Informes del Administrador de fincas

El Departamento Financiero deberá recibir la liquidación mensual de la finca que deberá incluir:

- Listado de saldo con inquilinos – Mensual
- Listado de las rentas – Mensual
- Unidades vacías – Mensual
- Listado mensual de gastos del edificio

Dicha liquidación mensual será firmada por el *Property Manager* y por el Director de Operaciones.

3.6 PRESUPUESTO

El departamento de Finanzas preparará un presupuesto anual de *cash flow* y cuenta de pérdidas y ganancias y se lo presentará al Consejo de Administración de la Sociedad para su aprobación.

3.7 ANÁLISIS DE DESVIACIONES:

El departamento Financiero deberá hacer un seguimiento trimestral de desviaciones del presupuesto respecto a los datos reales. Deberá elaborar un informe de las desviaciones más importantes para el Consejo de Administración.

3.8 INFORMACIÓN REAL

La información real de Balance y PL se debe de realizar a nivel de inmueble cada trimestre. Para tales efectos se debe establecer una clasificación por centro de coste.

3.9 CONTROL DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE LA SOCIEDAD

Para controlar todos los criterios de la Sociedad, en su calidad de Socimi, se deberán realizar un informe trimestral donde aparezcan los siguientes criterios:

- Detalle destino de los ingresos: se deberán identificar la procedencia de los ingresos (sólo el 20% pueden ser de otras actividades)

Tipo de inmueble	Ingresos	% sobre ingresos

- Detalle del activo de la Sociedad: se deberá tener un detalle del activo de la Sociedad (el 80% deben ser bienes urbanos) donde se deberá especificar el tipo de activo, la fecha de compra, la fecha estimada de venta (no se puede vender hasta los 3 años a partir de la compra) y la desocupación de las unidades puestas en alquiler (máximo puede ser 1 año).

Activo	Tipo de activo	% sobre el activo total	Fecha de compra	Fecha de venta estimada	Máx días desocupado

- Detalle de las rentas de la Sociedad: se deberá identificar la procedencia de las rentas.

3.10 TESORERÍA

Para proceder a efectuar el pago, las facturas deberán tener dos firmas (la persona que encargó el trabajo y un apoderado bancario (personal clave)). Se designará una única persona responsable de realizar los pagos. Se tendrán dos fechas de pagos, el día 14 y 29 de cada mes, en caso de caer en festivo se realizarán el día inmediatamente anterior al festivo.

Los justificantes de cobros físicos se archivarán en una carpeta ordenados por fecha valor delante el más reciente.

La persona encargada de tesorería será la que reclame posibles comisiones o cargos injustificados.

3.11 CONTABILIZACIÓN DE TESORERÍA

La persona responsable de contabilidad será la que efectúe los asientos contables pertinentes respecto a estos movimientos. En la medida de lo posible los cobros/pagos se extraerán en fichero del banco y se integrarán en el sistema contable de manera automática. Este proceso se realizará cada lunes y se procederá a realizar la conciliación bancaria correspondiente ese mismo lunes.

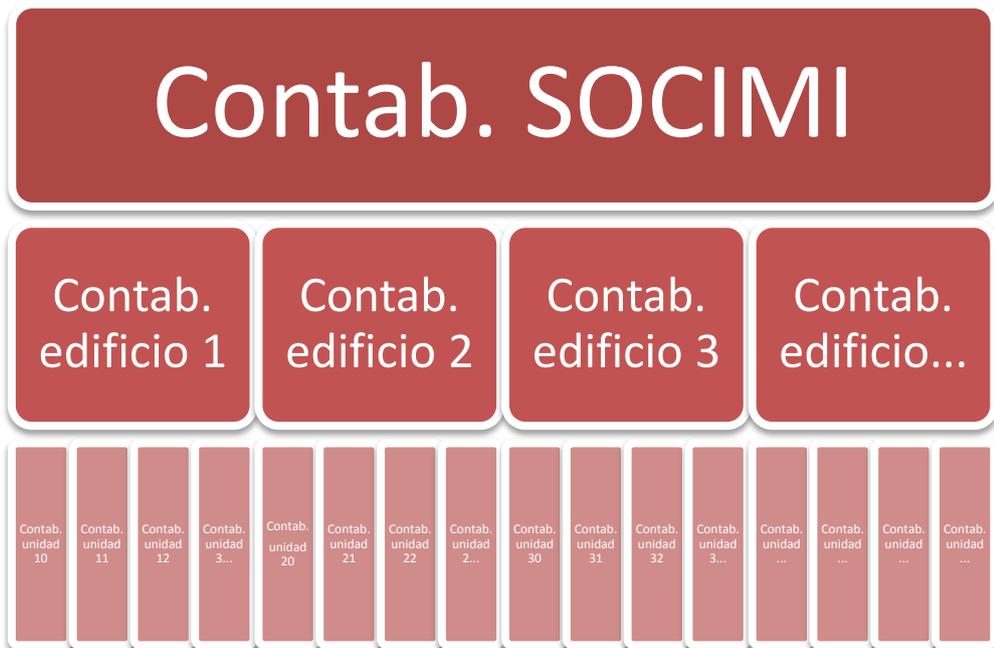
3.12 FINANCIACIÓN

De las negociaciones de los préstamos se responsabilizará el Director Financiero pero la relación, comprobación y chequeo de las cuotas e intereses cobrados se encargará el contable.

3.13 PREVISIÓN DE CASH FLOW

Se realizará una previsión de *Cash Flow* trimestral por parte del equipo de finanzas después de cada cierre.

3.14 CONTABILIDAD



Los gastos o ingresos que se refieran directamente a una unidad, se imputarán a dicha unidad. Si el gasto o ingreso se refiere a un edificio se imputará siguiendo los criterios de reparto aprobados por el equipo de *Controlling*.

Asimismo, los gastos o ingresos que sean de aplicación directamente a la Sociedad, se repartirán a los edificios y unidades siguiendo unos criterios de reparto aprobados por el equipo de *Controlling*.

Para poder llevar la contabilidad a estos niveles se deberá tener centros de costes por unidad/edificio. El equipo de *Controlling* desarrollara una codificación específica para tales efectos.

De manera trimestral el departamento de *Controlling* preparará Balance y Cuenta de resultados siguiendo estos niveles.

El equipo de *Controlling* revisará y obtendrá el Balance y Cuenta de Resultados oficial en estos tres niveles de manera semestral para cumplir con los requerimientos del mercado de valores.

El equipo Financiero/*Controlling* establecerá un calendario de fechas de cierre acordado con la dirección de la Sociedad.

Una vez cerradas las cuentas anuales se realizará una auditoría anual con los auditores asignados por el Consejo de Administración. Los auditores con anterioridad a su visita física deberán enviar un listado de la información necesaria. Dicha información se preparará antes de la llegada física de los auditores. El informe de auditoría deberá estar listo para finales de marzo.

3.15 PROGRAMA CONTABLE (ERP)

La Sociedad dispone de un *software* contable específico para empresas inmobiliarias que le permite llevar una contabilidad analítica por edificio. Este programa se

denomina TAAF y se han descrito sus principales características anteriormente en el punto relativo al Administrador de Fincas. Por lo que se refiere a su parte contable, comentar que la sociedad ha contratado el paquete TAAF CONTA, una aplicación completa asociada a todas las soluciones de TAAF. Sea donde sea que se genere un movimiento económico, éste quedará automáticamente registrado en la contabilidad. TAAF CONTA está diseñado para satisfacer la necesidad de integración de los despachos de administración de fincas y agentes comerciales inmobiliarios. Puntos a destacar:

- Multiempresa
- Contabilidad presupuestaria
- Contabilidad analítica
- Gestión Fiscal integrada. IVA / 347 / 349
- Automatización de entrada de asientos mediante asientos predefinidos

3.16 PROCESOS DE LA CONTABILIDAD

Las facturas deberán ser aprobadas mediante firma en la misma por la persona que encargó el trabajo y una de las dos personas clave. El equipo financiero deberá especificar el centro de coste al que irá destinada la factura, así como el criterio de reparto. Una vez obtenidas las dos firmas, el contable contabilizará la factura. Posteriormente se procederá al pago según lo establecido en el apartado de tesorería.

3.17 PRESENTACIÓN DE IMPUESTOS

Los impuestos los presentará un asesor externo. Se tendrá que preparar la información periódicamente para que esta persona pueda entregar los informes a tiempo. Se designará una persona del equipo financiero para tal efecto.

Cada año se creará un calendario fiscal de presentación de impuestos, el equipo financiero se encargará de facilitar la información como mínimo 4 días laborables antes de la fecha límite de presentación del impuesto al fiscalista externo.

Los informes serán extraídos de la contabilidad con informes definidos dentro del sistema y comprobados por el equipo financiero.

Una vez cumplido el plazo de presentación de impuesto el fiscalista deberá enviar el impuesto presentado al equipo financiero. En caso que el fiscalista no lo envíe, el miembro del equipo designado de la preparación de la información conseguirá esta información.

Paralelamente esta persona designada comprobará junto a Administración que el cargo/ingreso ha sido debidamente cargado/abonado en el banco.

3.18 CCAA

Las cuentas anuales serán realizadas por el Departamento Financiero y auditadas por un auditor externo, previa formulación por parte del Consejo de Administración. Estas cuentas anuales deberán remitirse no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio de acuerdo con la Circular 15/2016 del MAB. Adicionalmente, y de acuerdo con la Circular 15/2016 del MAB, la Sociedad realizará unas cuentas semestrales resumidas sometidas a la revisión limitada de los auditores e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero

deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre del ejercicio.

3.19 ACCIONISTAS

La Sociedad tendrá que generar una base de datos de los accionistas. Al ser las acciones nominativas y estar representadas por anotaciones en cuenta, se deberá llevar un registro de acciones nominativas que se deberá formalizar en el organismo pertinente. Para cumplir con la normativa vigente en relación con la incorporación al MAB de la Sociedad, ésta ha firmado un contrato con BNP PARIBAS para la llevanza y mantenimiento del libro registro de accionistas. Los principales servicios prestados por la entidad bancaria mencionada son:

- Recepción y tratamiento diario de los correspondientes ficheros de Iberclear
- Incorporación al Libro, según el procedimiento establecido al efecto por Iberclear para valores con tratamiento nominativo, de las transmisiones de acciones de la Sociedad cualquiera que sea el título jurídico que las amparen tales como compraventa, donación, herencia, préstamos realizados por los accionistas, negocio jurídico complejo, permuta y otros.
- Facilitar a la Sociedad acceso remoto y seguro vía web para la consulta de la información, informes y estadísticas contenidas en el Libro.
- Mantenimiento de los registros durante el plazo legal obligatorio y, en caso necesario, transmisión de los mismos respetando la normativa vigente en cada momento.
- Desarrollo y mantenimiento de las aplicaciones informáticas y sistemas de soporte y seguridad que sean necesarias para el mantenimiento del Libro.

3.20 FEES

El departamento financiero deberá comprobar que los *fees* recibidos por la gestora y el Administrador de Fincas están de acuerdo con los contratos vigentes. Una vez que los datos sean correctos se pasarán al pago.

Las facturas de la gestora estarán exentas de la doble firma, sólo se establecerá el ok de comprobación por parte del equipo de finanzas. En el caso de las facturas del Administrador de Fincas deberán acogerse a la política de doble firma.

3.21 REQUISITOS MERCADO DE VALORES – REQUISITOS DE INFORMACIÓN

Una vez incorporadas las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad pondrá a disposición del mercado la siguiente información:

A. Información periódica que será coordinada por el Asesor registrado:

- Información semestral:

La Sociedad deberá remitir al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivaldrá a unas cuentas anuales resumidas de la entidad sometidas, al menos, a una revisión limitada del auditor e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.

Adicionalmente, será necesaria una actualización de las previsiones de negocio incorporadas en el folleto informativo e información sobre su grado de cumplimiento.

Finalmente, con carácter semestral, la Sociedad comunicará al mercado una relación de aquellos accionistas con posición superior al 5%, de los que tenga conocimiento. En el caso de administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiples.

- Información anual:

La Sociedad deberá remitir al Mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y SOCIMI, así como el correspondiente informe de gestión.

La Sociedad habrá de informar, si los hubiere, de los votos en contra emitidos por los administradores en el Consejo de formulación de cuentas, así como de la falta de la firma de las cuentas anuales por algunos de ellos, con expresa indicación de la causa en ambas circunstancias.

En el caso de que el informe de auditoría tenga salvedades, limitaciones al alcance o falta de opinión del auditor, la Sociedad deberá informar al Mercado, mediante un hecho relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.

Adicionalmente será necesaria una actualización de las previsiones de negocio incorporadas en el folleto informativo e información sobre su grado de cumplimiento.

B. Información privilegiada y otra de interés para los inversores

Tan pronto como sea posible, la Sociedad está obligada a hacer pública toda información privilegiada y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen. De conformidad con los artículos 228 y 323 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, se considerará información relevante toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los instrumentos negociados y cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario.

C. Otras informaciones

- Participaciones significativas

La Sociedad vendrá obligada a comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiples.

- Operaciones realizadas por administradores y directivos

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a comunicar al mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que realicen sus administradores y directivos sobre acciones de la misma en cuya virtud alcancen, superen o desciendan del 1% de su capital o cualquier múltiplo.

- Pactos Parasociales

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, deberá comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

- Información acerca de operaciones societarias

La Sociedad deberá informar al mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas deberá producirse a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de cinco días a la fecha en que vayan a producirse.

3.22 CONTROL DE CUMPLIMIENTO

El equipo de *Controlling* deberá revisar que todos estos procedimientos se cumplan. Cada trimestre deberá realizar un control aleatorio sobre todos los puntos que aquí se especifican.