

Informe de Revisión Limitada

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de 6 meses  
terminado el 30 de junio de 2017

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección.

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., al 30 de junio de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A. exclusivamente en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

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

PER INCORPORAR AL PROTOCOL

ERNST & YOUNG, S.L.

Any 2017 Núm. 20/17/07905  
CÒPIA

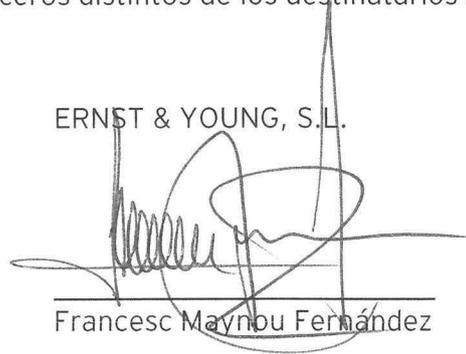
.....

Informe sobre treballs diferents  
a l'auditoria de comptes

11 de octubre de 2017

.....

ERNST & YOUNG, S.L.



Francesc Maynou Fernández

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

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2017 y 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2017	2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		49.012.441	3.530.313
II. Inmovilizado material	4	7.200	80.000
3. Inmovilizado en curso y anticipos		7.200	80.000
III. Inversiones inmobiliarias	5	48.863.679	3.450.313
1. Terrenos		34.412.267	-
2. Construcciones		14.451.411	3.450.313
V. Inversiones financieras a largo plazo	6.1	141.562	-
5. Otros activos financieros		141.562	-
B) ACTIVO CORRIENTE		27.657.842	48.868.464
II. Existencias	6.1	743.216	2.177
6. Anticipos a proveedores		743.216	2.177
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	514.398	87.177
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		15.040	-
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	8.1	499.359	87.177
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		26.400.229	48.779.109
1. Tesorería		26.400.229	48.779.109
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>76.670.284</b>	<b>52.398.776</b>

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2017 y 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2017	2016
A) PATRIMONIO NETO		51.932.642	52.396.731
A-1) Fondos propios	7	51.932.642	52.396.731
I. Capital		5.403.000	5.380.000
1. Capital escrutado		5.403.000	5.380.000
II. Prima de emisión		48.627.000	48.420.000
III. Reservas		(1.342.760)	(1.342.760)
2. Otras reservas		(1.342.760)	(1.342.760)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(282.744)	-
V. Resultados de ejercicios anteriores		(60.509)	-
VII. Resultado del ejercicio		(411.345)	(60.509)
B) PASIVO NO CORRIENTE		24.483.451	-
II. Deudas a largo plazo	6.2	24.483.451	-
2. Deudas con entidades de crédito		23.916.500	-
5. Otros pasivos financieros		566.951	-
C) PASIVO CORRIENTE		254.191	2.045
III. Deudas a corto plazo	6.2	189.057	-
2. Deudas con entidades de crédito		189.057	-
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.2	65.134	2.045
1. Proveedores		58.515	1.431
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.1	6.619	614
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>76.670.284</b>	<b>52.398.776</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PRIMER SEMESTRE DE 2017 Y AL EJERCICIO  
TERMINADO EN 2016**

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10.1	517.100	-
b) Prestaciones de servicios		517.100	-
6. Gastos de personal	10.2	(8.224)	-
a) Sueldos, salarios y asimilados		(6.460)	-
b) Cargas sociales		(1.764)	-
7. Otros gastos de explotación	10.3	(715.448)	(60.510)
a) Servicios exteriores		(693.011)	(60.510)
b) Tributos		(22.437)	-
8. Amortización del inmovilizado		(84.167)	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ( 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 )		(290.739)	(60.510)
12. Ingresos financieros		12	1
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		12	1
b2) En terceros		12	1
13. Gastos financieros		(120.619)	-
b) Por deudas con terceros		(120.619)	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO ( 12 + 13 + 14 + 15 + 16 )		(120.606)	1
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS ( A.1 + A.2 )		(411.345)	(60.509)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS ( A.3 + 17 )		(411.345)	(60.509)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO ( A.4 + 18 )		(411.345)	(60.509)

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

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2017 Y AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

	<b>Ejercicio</b>	
	<b>30/06/2017</b>	<b>2016</b>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	(411.345)	(60.509)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio	-	(1.342.760)
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>(411.345)</b>	<b>(1.403.269)</b>

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2017 Y AL EJERCICIO**

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

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	(1.342.760)	-	(60.509)	(1.403.269)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>							
- Aumento de capital	5.380.000	48.420.000	-	-	-	-	53.800.000
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>							
- Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	<b>5.380.000</b>	<b>48.420.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.342.760)</b>	<b>-</b>	<b>(60.509)</b>	<b>52.396.731</b>
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	(411.345)	(411.345)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>							
- Aumento de capital	23.000	207.000	-	-	-	-	230.000
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(60.509)	60.509	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>							
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(282.744)	-	-	-	(282.744)
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017</b>	<b>5.403.000</b>	<b>48.627.000</b>	<b>(282.744)</b>	<b>(1.342.760)</b>	<b>(60.509)</b>	<b>(411.345)</b>	<b>51.932.642</b>

## ESTADO FLUJO DE EFECTIVO DEL PRIMER SEMESTRE DE 2017 Y DEL EJERCICIO TERMINADO 2016

(expresado en euros)

	Notas	30/06/2017	2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>-411.345</b>	<b>-60.509</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>204.774</b>	<b>1</b>
Amortización del inmovilizado	4 y 5	84.167	0
Ingresos financieros		-12	1
Gastos financieros		120.619	0
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>-838.220</b>	<b>-87.309</b>
Existencias		-741.038	
Deudores y otras cuentas a cobrar		-427.221	-89.354
Acreedores y otras cuentas a pagar		63.088	2.045
Otros pasivos corrientes		0	0
Otros activos y pasivos no corrientes		266.951	0
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-120.607</b>	<b>-1</b>
Pagos de intereses		-120.619	0
Cobros de intereses		12	-1
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-1.165.398</b>	<b>-147.818</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>-45.566.296</b>	<b>-3.530.313</b>
Inmovilizado material	4	0	-80.000
Inversiones Inmobiliarias	5	-45.424.734	-3.450.313
Otros activos financieros		-141.562	0
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>-45.566.296</b>	<b>-3.530.313</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-52.744</b>	<b>52.457.240</b>
Instrumentos patrimonio propio	7.1	230.000	52.457.240
Adquisición inst patrimonio propio		-282.744	0
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>24.405.557</b>	<b>0</b>
Deudas con entidades de crédito	6.2.1	24.105.557	0
Deudas con accionistas	11	300.000	0
<b>Otras deudas</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>24.352.813</b>	<b>52.457.240</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>-22.378.880</b>	<b>48.779.109</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		48.779.109	0
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		26.400.229	48.779.109

## 1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, 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 los Estados Financieros Intermedios

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

Los Estados Financieros Intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, 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.

Los Estados Financieros Intermedios han sido formulados 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 los Estados Financieros están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

## 2.2 Imagen fiel

Los Estados Financieros 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.

El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

## 2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del primer semestre de 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario. Al comparar las cifras del primer semestre del ejercicio 2017 con las del ejercicio precedente hay que tener en cuenta que corresponde al cierre del ejercicio completo del 2016.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 602/2016, en los presentes Estados Financieros Intermedios 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 11.1).

## 2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

- No existen cambios en ninguna estimación contable que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o a ejercicios futuros.
- Los Administradores de la Sociedad no son conscientes de la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas razonables sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.
- El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

## 2.5 Corrección de errores

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

## 2.6 Cambios de criterios contables

Durante el presente ejercicio no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

# 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios son los siguientes:

## 3.1 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.

## 3.2 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

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. Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Gesvalt en 2017) según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación. 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.

### 3.3 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.

### 3.4 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.

### 3.5 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.

### 3.6 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.

#### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero

original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

### 3.7 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.

### 3.8 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.

### **3.9 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 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.

### **3.10 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 las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

### **3.11 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.

### **3.12 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.

## **4. INMOVILIZADO MATERIAL**

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre del ejercicio 2017 y en el ejercicio completo de 2016:

30/06/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	80.000	7.200	-80.000	7.200
	80.000	7.200	-80.000	7.200
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
<b>Valor neto contable</b>	<b>80.000</b>	<b>7.200</b>	<b>-80.000</b>	<b>7.200</b>

2016 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				
Inmovilizado en curso y anticipos	0	80.000	0	80.000
	0	80.000	0	80.000
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
<b>Valor neto contable</b>	<b>0</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>80.000</b>

La partida del inmovilizado material de 2017 hace referencia a importes que forman parte de la futura rehabilitación de uno de los edificios, sin plazo concreto de ejecución. El saldo inicial procedente del ejercicio 2016 correspondiente a gastos derivados de la futura adquisición de un inmueble, se ha traspasado como inversión inmobiliaria una vez adquirido el inmueble.

No hay elementos amortizables en esta epígrafe.

## 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

### 5.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre de 2017 y en el ejercicio completo de 2016:

30/06/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Coste</b>				
Anticipos inmovilizado	3.450.313	2.040.000	-3.450.313	2.040.000
Terrenos	0	31.733.988	2.678.280	34.412.267
Construcciones	0	11.723.546	772.033	12.495.579
Subtotal	3.450.313	45.497.534	0	48.947.846
Amortización	0	-84.167	0	-84.167
<b>Valor neto contable</b>	<b>3.450.313</b>	<b>45.413.366</b>	<b>0</b>	<b>48.863.679</b>

2016 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>				
Anticipos inmovilizado	0	3.450.313	0	3.450.313
Subtotal	0	3.450.313	0	3.450.313
Amortización	0	0	0	0
<b>Valor neto contable</b>	<b>0</b>	<b>3.450.313</b>	<b>0</b>	<b>3.450.313</b>

El importe de este epígrafe corresponde a los edificios adquiridos por la Sociedad en el periodo indicado. La partida de anticipos inmovilizado hacen referencia a las arras entregadas para la adquisición de inmuebles. A 30 de junio de 2017 éste valor es de 2.040.000 euros. El importe entregado en 2016 correspondía hacía referencia a un edificio efectivamente adquirido en 2017.

El valor de mercado de los inmuebles a 30 de junio de 2017 es de 63.275.000 euros. Algunos de ellos están hipotecados en garantía de préstamos por un total de 24.105.557 euros a cierre de ejercicio (0 euros a cierre del ejercicio 2016).

## 5.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

El 100% de las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler, cumpliendo con el objeto social definido en el artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

## 5.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles han sido adquiridos en su totalidad en el año 2017 y se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Diagonal 343	Barcelona	11/01/2017
Bruc 85	Barcelona	27/01/2017
Aragon 309	Barcelona	27/01/2017
Gral Moscardo 7	Madrid	21/02/2017
Carmel 68	Barcelona	24/02/2017
Agudells	Barcelona	24/02/2017
Juan de Garay 5	Barcelona	13/04/2017
Calaf 46	Barcelona	29/06/2017

El importe de este epígrafe corresponde a los edificios adquiridos por la Sociedad en el periodo indicado. La partida de Anticipos inmovilizado hacen referencia a las arras entregadas para la adquisición de inmuebles. El importe entregado en 2016 hacía referencia a un edificio efectivamente adquirido en 2017. La Sociedad no mantiene otros compromisos futuros de compra.

#### 5.4 Cobertura de seguros

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.

#### 5.5 Obras de rehabilitación y mejora

Están previstas obras de mejoras en el edificio situado en la calle Diagonal 343 de Barcelona, si bien no está concretada la duración ni el importe total.

#### 5.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En los seis primeros meses del ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 517.100 euros (sin ingresos en 2016).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios e los edificios, seguros, amortizaciones) durante el primer semestre de 2017 ascendieron a 195.233 euros (sin gastos en 2016).

#### 5.7 Arrendamientos

A fecha 30 de junio de 2017 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. Los ingresos contratados a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vencimiento en 2017	195.296	0
Vencimiento en 2018 y 2019	635.291	0
Vencimiento en 2020 o posterior	<u>527.083</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1.357.670</b>	<b>0</b>

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

#### 6.1 Activos Financieros

A 30 de junio de 2017, así como 31 de diciembre de 2016 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
30/06/2017			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	15.040	15.040
Anticipos a proveedores		743.216	743.216
Fianzas constituidas	141.562	0	141.562
Depósitos constituidos		0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 8.1)	0	499.359	499.359
<b>Total</b>	<b>141.562</b>	<b>1.257.614</b>	<b>1.399.176</b>

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
2016			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Depósitos constituidos	0	2.177	2.177
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 8.1)	0	87.177	87.177
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>89.353</b>	<b>89.353</b>

Los anticipos a proveedores se detallan en el siguiente cuadro:

	30/06/2017	31/12/2016
Provisión de fondos para notarios y asesores legales	656.663	0
Administración de fincas	82.001	0
Otros	4.551	0
<b>Total</b>	<b>743.216</b>	<b>0</b>

La partida de Fianzas constituidas a largo plazo corresponden al depósito en los organismos públicos oficiales de las fianzas recibidas por los inquilinos de los edificios.

A corto plazo los clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado. Los créditos con las administraciones públicas corresponden al importe pendiente de devolución o compensación del Impuesto de Valor Añadido.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos se resume en el siguiente cuadro:

	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	Total
<b>Fianzas constituidas a largo plazo</b>	<b>34.004</b>	<b>38.499</b>	<b>18.515</b>	<b>19.647</b>	<b>10.900</b>	<b>19.996</b>	<b>141.562</b>

## 6.2 Pasivos Financieros

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
30/06/2017			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	65.134	65.134
Proveedores	0	58.515	58.515
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 8.1)	0	6.619	6.619
Deudas a corto y largo plazo	24.483.451	189.057	24.672.508
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 6.2.1)	23.916.500	189.057	24.105.557
Otros pasivos financieros	566.951	0	566.951
<b>Total</b>	<b>24.483.451</b>	<b>254.191</b>	<b>24.737.642</b>

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
2016			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	2.045	2.045
Proveedores	0	1.431	1.431
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 8.1)	0	614	614
Deudas a corto y largo plazo	0	0	0
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 6.2.1)	0	0	0
Otros pasivos financieros	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2.045</b>	<b>2.045</b>

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado. Las deudas con entidades de crédito son las hipotecas constituidas para financiar los inmuebles en cartera.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo se detalla en el siguiente cuadro.

Otros pasivos financieros	30/06/2017	2016
Fianzas recibidas a largo plazo	141.562	0
Depósitos recibidos a largo plazo	125.389	0
Préstamos recibidos por socios y accionistas	300.000	0
<b>Total</b>	<b>566.951</b>	<b>0</b>

Las fianzas y depósitos recibidos a largo plazo corresponden a los importes recibidos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento. Las fianzas cubren los requisitos de la normativa vigente. Los depósitos son garantías adicionales establecidas por la empresa.

Los préstamos recibidos por socios y accionistas son el equivalente a las acciones cedidas por los accionistas a la Sociedad y puestas a disposición de cotización del mercado tal como requiere el Mercado Alternativo Bursátil.

### 6.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 30 de Junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 30.260.043 € tal como se indica en el siguiente cuadro:

	30/06/2017	2016
<b>Préstamos hipotecarios</b>	<b>24.105.000</b>	<b>0</b>
Vencimiento < 1 año	188.500	0
Vencimiento >1 año	23.916.500	0
<b>Periodificación intereses</b>	<b>557</b>	<b>0</b>
<b>Total deudas entidades de crédito</b>	<b>24.105.557</b>	<b>0</b>

La periodificación de intereses corresponde a los intereses devengados pero no liquidados a fecha de cierre de periodo.

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

(Miles de euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados		
	30/06/2017	31/12/2016			30/06/2017	31/12/2016	
<b>Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias</b>							
<b>Entidad</b>	<b>Inmueble</b>						
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	8.100.000	0	28/02/2024 EUR12 + 200 pb	41.400	0	
BANKINTER S.A.	Bruc 85	2.630.000	0	28/06/2029 EUR12 + 190 pb	278	0	
BANKINTER S.A.	Aragon 309	2.650.000	0	28/06/2029 EUR12 + 190 pb	280	0	
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Edgar Neville 7	9.425.000	0	31/03/2023 FIJO 2,25%	75.989	0	
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	975.000	0	31/05/2032 EUR12 + 200 pb	2.004	0	
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells	325.000	0	31/05/2032 EUR12 + 200 pb	668	0	
Periodificación de intereses		557					
<b>TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO</b>		<b>24.105.557</b>	<b>0</b>		<b>120.619</b>	<b>0</b>	

### 6.2.2 Análisis por vencimientos

Los situación de los pasivos a fecha 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

## Situación a 30/06/2017

	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	TOTAL
Proveedores	58.515						58.515
Otras deudas con las Administraciones	6.619						6.619
Deudas con entidades de crédito	557	188.500	188.500	781.518	1.452.909	21.493.574	24.105.557
Otros pasivos financieros	83.933	70.991	35.582	38.657	10.900	326.888	566.951
<b>TOTAL</b>	<b>149.624</b>	<b>259.491</b>	<b>224.082</b>	<b>820.175</b>	<b>1.463.809</b>	<b>21.820.462</b>	<b>24.737.642</b>

## Situación a 31/12/2016

	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	TOTAL
Proveedores	1.431	0	0	0	0	0	1.431
Otras deudas con las Administraciones	614	0	0	0	0	0	614
Deudas con entidades de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos financieros	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.045</b>

### 6.2.3 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:

	30/06/2017	Ejercicio 2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	<b>-54</b>	<b>-47</b>
Ratio de operaciones pagadas (2)	<b>-54</b>	<b>-47</b>
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	<b>-60</b>	<b>-21</b>

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	<b>615.064</b>	<b>1.568.346</b>
Total pagos pendientes.	<b>2.500</b>	<b>1.431</b>

- (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 los Estados Financieros Intermedios o 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.

## 7. FONDOS PROPIOS

## 7.1 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€.

El 2 de marzo de 2017 se acuerda ampliar el capital con la emisión de 23.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión.

De esta forma, al 30 de junio de 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 5.403.000 euros representado por 5.403.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El valor total de la prima de emisión es de 48.627.000 euros. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las obligaciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil el 16 de mayo de 2016 por el 100% de su capital.

Bluemountain Luxembourg Holdings 1 S.à.r.l, con un 83,29% es el único accionista con una participación superior al 10% en el capital de la Sociedad.

## 7.2 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 30 de junio de 2017 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

## 7.3 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.

## 7.4 Acciones propias

El 07 de abril de 2017 la Sociedad recibió en alquiler 30.000 acciones a un precio de 10 euros por acción. A 30 de junio de 2017 no ha adquirido más acciones.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2017 la Sociedad ha vendido 1.700 acciones a un precio medio de venta de 10,16 euros. A 30 de junio de 2017 la Sociedad era poseedora de

28.300 acciones a un precio medio de adquisición de 10 euros por acción representando un 0,52% del total de acciones.

## 8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Activos</b>		
Impuesto sobre el valor añadido	499.359	87.177
	<b>499.359</b>	<b>87.177</b>
<b>Pasivos</b>		
Impuesto sobre valor añadido	0	0
Retenciones	6.619	614
	<b>6.619</b>	<b>614</b>

### 8.2 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.

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 los Estados Financieros Intermedios adjuntos.

## 9. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	-
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 5.3
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Notas 5.2 y 5.3
h) Reservas procedentes del ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

## 10. INGRESOS Y GASTOS

### 10.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 30 de junio de 2017 un importe de 517.100 euros (sin ingresos en el ejercicio completo de 2016) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

### 10.2 Gastos personal

El gasto de personal corresponde a una persona contratada para realizar los servicios de portería de una de las fincas. El desglose es el siguiente:

	<u>30/06/2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	6.460	0
Seguridad Social	1.764	0
<b>Total</b>	<b>8.224</b>	<b>0</b>

### 10.3 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:

	<u>30/06/2017</u>	<u>2016</u>
<b>a) Servicios exteriores</b>	<b>693.011</b>	<b>60.510</b>
Reparaciones y conservación	13.096	0
Servicios de profesionales independientes	536.300	56.042
Transportes	0	0
Primas de seguros	15.268	0
Servicios bancarios y similares	120.673	55
Suministros	6.458	0
Provisión gastos	0	0
Otros servicios	1.214	4.413
<b>b) Tributos</b>	<b>22.437</b>	<b>0</b>
<b>c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b><u>715.448</u></b>	<b><u>60.510</u></b>

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente

	<u>30/06/2017</u>	<u>2016</u>
Contabilidad y gastos legales	30.210	0
Gastos del Mercado de Valores	111.757	0
Asesores externos	11.231	0
Management fee	337.208	56.042
Tasaciones	9.400	0
Administración de Fincas	20.821	0
Gastos varios	15.672	0
<b>Total</b>	<b><u>536.300</u></b>	<b><u>56.042</u></b>

## 11. 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.

La Sociedad recibió en préstamo 30.000 acciones de algunos de sus accionistas por un valor total de 300.000 euros. Los títulos se prestaron con el objeto que la Sociedad pudiese proveer al Mercado de la liquidez suficiente para atender las operaciones necesarias de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil. No hay establecida fecha para la cancelación del préstamo.

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante los seis primeros meses del ejercicio han ascendido a 337.208 euros + IVA correspondientes al Management Fee.

### 11.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, 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 primer semestre del ejercicio 2017 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

## 12. OTRA INFORMACIÓN

### 12.1 Personal

La Sociedad tiene contratada una trabajadora dedicada a la realización de los servicios de portería de una de las fincas adquiridas.

### 12.2 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.
- 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.

## 13. 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 las presentes notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios respecto a la información de cuestiones medioambientales.

#### **14. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios no han acontecido hecho significativos desde 30 de junio de 2017 que impliquen modificar las presentes Estados Financieros Intermedios.

## **FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2017 A FECHA 30 DE JUNIO**

*El Consejo de Administración de OPTIMUM VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., con fecha 5 de octubre 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 los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y 30 de junio de 2017. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.*

*Barcelona, 5 de octubre de 2017*

Ignacio Pigrau Lázaro  
(Consejero)

Nicholas Thomas Pappas  
(Presidente)

Hugo Villarroya Elices  
(Consejero)

Carmen Gómez de Cadiñanos  
Maure  
(Secretaria)