OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI S.A.

INFORME ANUAL 2018

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, “OPTIMUM” o la “Sociedad”), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), pone a disposición del mercado la siguiente información:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2018
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad www.bmbcap.es

Atentamente,

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Ignacio Pigrau

Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 30 de abril de 2019.

Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

OPTIMUM III Value-Added Residential SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Ernst & Young, S.L.
Edificio Sarrià Forum
Avda. Sarrià, 102–106
08017 Barcelona
España

Tel: 933 663 700
Fax: 934 053 784
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de OPTIMUM III Value-Added Residential Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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 anual terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración Inversiones Inmobiliarias

Descripción	Tal y como se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", activos por importe de 102.419 miles de euros y representan el 97% del total activo de la Sociedad. A fin de valorar estas inversiones inmobiliarias, la Sociedad realiza tasaciones por expertos independientes bajo los estándares de la NIIF 13 así como aquellas dentro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) que son de aplicación. Por ello, hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.
Nuestra respuesta	Nuestra estrategia de auditoría ha incluido pruebas específicas sobre la correcta valoración de estas inversiones inmobiliarias. En concreto: ▶ Hemos contrastado el valor de la totalidad de las inversiones inmobiliarias a fecha 31 de diciembre de 2018 con las valoraciones realizas por sociedades de tasación independientes involucrando a nuestros en especialistas en valoraciones del sector inmobiliario para validar la razonabilidad de la metodología utilizada en las valoraciones facilitadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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 la Sociedad, 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.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 20/19/04504

96,00 EUR

IMPORT COL·LEGIAL:

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Francesc Maynou Fernández
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 18690)

10 de abril de 2019

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 31/12/2018	Ejercicio 31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		103.226.383	85.364.950
II. Inmovilizado material	5	555.929	429.230
3. Inmovilizado en curso y anticipos		555.929	429.230
III. Inversiones inmobiliarias	6	102.419.251	84.648.548
1. Terrenos		61.084.867	52.914.319
2. Construcciones		41.334.384	31.734.229
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	251.203	287.171
5. Otros activos financieros		251.203	287.171
Fianzas constituidas a largo plazo		251.203	287.171
B) ACTIVO CORRIENTE		2.685.749	10.219.757
II. Existencias	7.1	137.260	813.141
6. Anticipos a proveedores		137.260	813.141
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	40.381	31.484
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		40.097	31.484
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9.1	284	0
V. Inversiones financieras a corto plazo		81.029	66.528
5. Otros activos financieros a corto plazo		81.029	66.528
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.427.080	9.308.604
1. Tesorería		2.427.080	9.308.604
TOTAL ACTIVO		**105.912.132**	**95.584.707**

PASIVO	Notas	Ejercicio 31/12/2018	Ejercicio 31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		41.500.998	46.236.578
A-1) Fondos propios	8	41.500.998	46.236.578
I. Capital		5.403.000	5.403.000
1. Capital escriturado		5.403.000	5.403.000
II. Prima de emisión		48.627.000	48.627.000
III. Reservas		-1.342.760	-1.342.760
2. Otras reservas		-1.342.760	-1.342.760
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		-244.851	-292.955
V. Resultados de ejercicios anteriores		-6.157.707	-60.509
VII. Resultado del ejercicio	3	-4.783.684	-6.097.199
B) PASIVO NO CORRIENTE		63.619.749	47.529.699
I. Provisiones a largo plazo		7.675.406	4.606.746
4. Otras provisiones a largo plazo	12	7.675.406	4.606.746
II. Deudas a largo plazo	7.2	55.944.344	42.922.953
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo		55.045.741	42.387.834
5. Otros pasivos financieros a largo plazo		898.602	535.118
C) PASIVO CORRIENTE		791.385	1.818.431
III. Deudas a corto plazo	7.2	535.583	435.395
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		376.835	257.428
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		158.748	177.967
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	255.802	1.383.036
1. Proveedores		248.703	188.303
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	7.099	1.194.733
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**105.912.132**	**95.584.707**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Notas	Ejercicio 31/12/2018	Ejercicio 31/12/2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11.1	3.007.913	1.337.889
b) Prestaciones de servicios		3.007.913	1.337.889
5. Otros ingresos de explotación		5.519	2.176
6. Gastos de personal	11.2	-12.137	-19.768
a) Sueldos, salarios y asimilados		-5.591	-15.033
b) Cargas sociales		-6.546	-4.735
7. Otros gastos de explotación	11.3	-5.996.491	-6.775.806
a) Servicios exteriores		-4.852.417	-6.029.568
b) Tributos		-1.087.945	-745.356
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-56.128	-883
8. Amortización del inmovilizado	6	-766.599	-237.043
13. Otros resultados		-1	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		-3.761.797	-5.692.552
12. Ingresos financieros		5.649	19
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		5.649	19
b2) En terceros		5.649	19
13. Gastos financieros	7	-1.027.536	-404.666
b) Por deudas con terceros		-1.027.536	-404.666
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		-1.021.887	-404.647
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		-4.783.684	-6.097.199
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 17)		-4.783.684	-6.097.199
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		-4.783.684	-6.097.199

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018 Y 2017

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		31/12/2018	31/12/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-4.783.684	-6.097.199
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		0	0
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-4.783.684	-6.097.199

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018 Y 2017

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISON	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017	**5.380.000**	**48.420.000**	**0**	**-1.342.760**	**0**	**-60.509**	**52.396.731**
Total de ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	0	0	-6.097.199	-6.097.199
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	23.000	207.000	0	0	0	0	230.000
- Distribución del resultado					-60.509	60.509	0
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras variaciones	0	0	-292.955	0	0	0	-292.955
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	**5.403.000**	**48.627.000**	**-292.955**	**-1.342.760**	**-60.509**	**-6.097.199**	**46.236.578**
Total de ingresos y gastos reconocidos (Nota 3)	0	0		0	0	-4.783.684	-4.783.684
Operaciones con socios o propietarios							0
- Aumento de capital	0	0		0	0	0	0
- Distribución del resultado	0	0		0	-6.097.199	6.097.199	0
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras operaciones con socios o propietarios	0	0	48.104	0	0	0	48.104
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO 2018	**5.403.000**	**48.627.000**	**-244.851**	**-1.342.760**	**-6.157.707**	**-4.783.684**	**41.500.998**

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(expresado en euros)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**-4.783.684**	**-6.097.199**
Ajustes del resultado		**4.905.679**	**5.248.435**
Amortización del inmovilizado	6	766.599	237.043
Variación de provisiones		3.117.192	4.606.746
Ingresos financieros		-5.649	-19
Gastos financieros	7.2.1	1.027.536	404.666
Cambios en el capital corriente		**-145.298**	**860.838**
Existencias		675.881	-810.963
Deudores y otras cuentas a cobrar		-57.429	55.693
Acreedores y otras cuentas a pagar		-1.127.234	1.380.991
Otros pasivos corrientes		0	0
Otros activos y pasivos no corrientes		363.484	235.118
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**-1.021.887**	**-404.647**
Pagos de intereses		-1.027.536	-404.666
Cobros de intereses		5.649	19
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**-1.045.190**	**-392.572**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**-18.642.533**	**-82.138.208**
Inmovilizado material	5	0	0
Inversiones Inmobiliarias	6	-18.664.001	-81.784.509
Otros activos financieros		21.468	-353.699
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**-18.642.533**	**-82.138.208**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**48.104**	**-62.955**
Emisión		0	0
Instrumentos patrimonio propio	8.1	0	230.000
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		48.104	-292.955
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**12.777.314**	**42.945.262**
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	7.2.1	12.965.814	42.645.262
Deudas con accionistas	12	0	300.000
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		-188.500	0
Otras deudas		**-19.219**	**177.967**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**12.806.199**	**43.060.274**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**-6.881.524**	**-39.470.505**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		9.308.604	48.779.109
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.427.080	9.308.604

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 día 16 de mayo de 2017 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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.
- 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.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil de 9 de marzo de 2016.
- Circulares y disposiciones específicas del MAB y la CNMV.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 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. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2018.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas y redondeadas 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.

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 ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha tenido resultados del ejercicio negativos por importe de 4.784 miles de euros (6.097 miles de euros en el ejercicio completo de 2017). Los Administradores de la Sociedad han preparado las Cuentas Anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial el cual contempla la realización de plusvalías por la venta de activos. La continuación de esta estrategia, permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

2.5 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.

2.6 Corrección de errores

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

2.7 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.

2.8 Presentación de los datos y cifras contables

Las cifras y datos contables están expresados en euros y se presentan en su caso redondeados al múltiplo entero más cercano.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2018, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas es el siguiente:

Base de reparto	**Euros**
Pérdidas y ganancias	(4.783.684)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.783.684)

Por su parte los resultados del ejercicio 2017 fueron aprobados en la Junta de Accionistas de 26 de junio de 2018 con el siguiente reparto:

Base de reparto	**Euros**
Pérdidas y ganancias	(6.097.199)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.097.199)

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 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 2018) 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.

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.

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.

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 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.

4.13 Acciones Propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2018 y comparativamente en el 2017:

31/12/2018 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	429.230	126.699	0	555.929
	429.230	126.699	0	555.929
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
Valor neto contable	**429.230**	**126.699**	**0**	**555.929**

31/12/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	80.000	429.230	-80.000	429.230
	80.000	429.230	-80.000	429.230
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
Valor neto contable	**80.000**	**429.230**	**-80.000**	**429.230**

El saldo inicial a comienzo del ejercicio 2018 incluía 422.030 euros correspondientes a las provisiones de fondos entregadas y pendientes de liquidación para el pago de impuestos y otros gastos activables derivados de la adquisición de los edificios.

A 31 de diciembre de 2018 el importe final se desglosa en el siguiente cuadro:

Provisión de fondos gastos adquisición inmuebles	0
Provisión impuestos no deducibles activables	11.119
Obras en curso	544.810
Total	**555.929**

No hay elementos amortizables en esta epígrafe.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en 2018 y 2017:

31/12/2018 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				
Anticipos inmovilizado	0	0	0	0
Terrenos	52.914.319	7.800.000	370.548	61.084.867
Construcciones	31.971.272	10.405.524	-38.770	42.338.025
Subtotal	84.885.591	18.205.524	331.778	103.422.893
Amortización	-237.043	-766.599	0	-1.003.642
Valor neto contable	**84.648.548**	**17.438.925**	**331.778**	**102.419.251**

31/12/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				
Anticipos inmovilizado	3.450.313	0	-3.450.313	0
Terrenos	0	50.236.040	2.678.280	52.914.319
Construcciones	0	31.199.239	772.033	31.971.272
Subtotal	3.450.313	81.435.279	0	84.885.591
Amortización	0	-237.043	0	-237.043
Valor neto contable	**3.450.313**	**81.198.236**	**0**	**84.648.548**

El importe de este epígrafe corresponde a los edificios adquiridos por la Sociedad en el periodo indicado. La partida inicial de anticipos inmovilizado en 2017 hacen referencia a las arras entregadas anteriormente para la adquisición de inmuebles que se materializaron en 2017.

El valor de mercado de los inmuebles en propiedad a 31 de diciembre de 2018 es de 157.235.000 euros (115.280.000 euros a 31 de diciembre de 2017), los cuales están hipotecados por de 55.387.905 euros a cierre de ejercicio (42.629.001 euros a cierre del ejercicio 2017), ver Nota 7.2.1

6.2 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.

6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles han sido adquiridos en su totalidad en el año 2018 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
Edgard Neville 7	Madrid	21/02/2017
Carmel 68	Barcelona	24/02/2017
Agudells 36	Barcelona	24/02/2017
Juan de Garay 5	Barcelona	13/04/2017
Calaf 46	Barcelona	29/06/2017
26 de Gener de 1641 24	Barcelona	25/10/2017
José Abascal 59	Madrid	24/11/2017
Plaza Europa 13-15	Barcelona	29/11/2017
Plaza Europa 25-27	Barcelona	29/11/2017
Magallanes 57	Rubí	21/12/2017
Concepción Arenal 89	Terrassa	24/01/2018
Carrera 5	Pozuelo de Alarcón	27/04/2018

6.4 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.

6.5 Obras de rehabilitación y mejora

Están previstas obras de mejoras en los edificios situados en las calle Diagonal 343, Bruc 85, Aragó 309, Juan de Garay 5 y Calaf 46 en Barcelona y José Abascal 59 en Madrid, si bien no tienen concretados ni la duración ni el importe total.

6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 3.007.913 euros (1.337.889 euros en 2017).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el ejercicio 2018 ascendieron a 1.823.141 euros (531.641 euros en 2017).

6.7 Arrendamientos

A fecha 31 de diciembre de 2018 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 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	**2018**	**2017**
Vencimiento a un año	183.400	686.812
Vencimiento entre 1 y 3 años	329.810	1.098.188
Vencimiento mayor de 3 años	2.434.789	945.493
TOTAL	**2.947.999**	**2.730.493**

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

7.1 Activos Financieros

A 31 de diciembre de 2018, así como a 31 de diciembre de 2017 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo

	31/12/2018		
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	40.097	40.097
Anticipos a proveedores	0	137.260	137.260
Fianzas constituidas	251.203	81.029	332.231
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	284	284
Total	251.203	258.669	509.872

Inversiones financieras a corto y largo plazo

	31/12/2017		
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	31.484	31.484
Anticipos a proveedores	0	813.141	813.141
Fianzas constituidas	132.405	66.528	198.933
Depósitos constituidos	154.766	0	154.766
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	0	0
Total	287.171	911.153	1.198.325

Los anticipos a proveedores se detallan en el siguiente cuadro:

	31/12/2018	31/12/2017
Provisión de fondos por gastos legales y de financiación	0	341.400
Administración de fincas	129.710	116.005
Participación en subastas	0	351.958
Otros	7.551	3.779
Total	137.260	813.142

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, no habiendo dotado deterioro en dicho epígrafe.

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:

Situación fianzas a 31/12/2018

	2019	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Fianzas constituidas	78.666	87.078	124.392	1.145	4.728	33.860	**329.869**

	2019	2020	2021	2022	2023	> 2023	Total
Depósitos constituidos	2.363						**2.363**

	2019	2020	2021	2022	2023	> 2023	Total
Total fianzas y depósitos constituidos	81.029	87.078	124.392	1.145	4.728	33.860	**332.231**

Y a efectos comparativos en 2017:

Situación fianzas a 31/12/2017

	2018	2019	2020	2021	2022	>2022	Total
Fianzas constituidas a largo plazo	66.528	41.572	40.676	18.000	2.525	29.633	**198.934**

7.2 Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo

	31/12/2018		
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	255.802	255.802
Proveedores	0	248.703	248.703
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)	0	7.099	7.099
Deudas a corto y largo plazo	55.944.344	535.583	56.479.927
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	55.045.741	376.835	55.422.576
Otros pasivos financieros	898.602	158.748	1.057.351
Total	55.944.344	791.385	56.735.729

Pasivos financieros a corto y largo plazo

	31/12/2017		
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	1.383.036	1.383.036
Proveedores	0	188.303	188.303
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)	0	1.194.733	1.194.733
Deudas a corto y largo plazo	42.922.953	435.395	43.358.347
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	42.387.834	257.428	42.645.262
Otros pasivos financieros	535.118	177.967	713.085
Total	42.922.953	1.818.431	44.741.383

El saldo de proveedores corresponde a importes de obras realizadas a final del ejercicio liquidables a comienzos del ejercicio 2019.
Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado así como por el importe del impuesto de valor añadido. 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	31/12/2018	31/12/2017
Fianzas recibidas a largo plazo	257.755	137.690
Depósitos recibidos a largo plazo	340.847	97.429
Préstamos recibidos por socios y accionistas	300.000	300.000
Total	898.602	535.118

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.

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 55.387.905 € (42.629.001 € en 2017) tal como se indica en el siguiente cuadro:

	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos hipotecarios	**55.387.905**	**42.629.001**
Vencimiento < 1 año	342.164	241.167
Vencimiento >1 año	55.045.741	42.387.834
Periodificación intereses	**34.671**	**16.261**
Total deudas entidades de crédito	**55.422.576**	**42.645.262**

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:

		Importe pendiente de pago				Gastos financieros devengados	
(Miles de euros)		**31/12/2018**	**31/12/2017**	**Vencimiento**	**Tipo de interés**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias							
Entidad	**Inmueble**						
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	8.100.000	8.100.000	28/02/2024	EUR12 + 200 pb	164.250	124.200
BANKINTER S.A.	Bruc 85	2.630.000	2.630.000	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	49.970	25.401
BANKINTER S.A.	Aragon 309	2.650.000	2.650.000	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	50.350	25.595
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Edgar Neville 7	9.236.500	9.425.000	31/03/2023	FIJO 2,25%	211.403	184.377
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	975.000	975.000	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	19.500	11.754
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	325.000	325.000	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	6.500	3.918
CAIXABANK, S.A.	Juan de Garay 5	1.021.487	0	01/05/2051	EUR + 180 pb	12.459	
BANCO SANTANDER, S.A.	Calaf 46	4.200.000	4.200.000	24/11/2023	EUR + 200pb	84.000	8.633
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641,	780.000	0	01/05/2051	EUR + 180 pb	9.514	
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	3.109.917	2.200.000	24/11/2023	EUR + 200pb	49.018	4.522
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 8	876.000	0	01/05/2051	EUR + 180 pb	10.685	
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	8.624.001	8.624.001	01/12/2050	EUR + 180 pb	109.490	13.550
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	0	0	01/12/2050	EUR + 180 pb	45.742	236
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	3.500.000	3.500.000	31/12/2024	FIX 2,5%	90.490	2.479
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	9.360.000		01/05/2051	EUR + 180 pb	114.166	
Periodificación de intereses		34.671	16.261				
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		**55.422.576**	**42.645.262**			**1.027.536**	**404.666**

7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 31 de diciembre de 2018 y 2017 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación a 31/12/2018

	2019	2020	2021	2022	2023	>2023	TOTAL
Proveedores	248.703						**248.703**
Otras deudas con las Adm. Públicas	7.099						**7.099**
Deudas con entidades de crédito	376.835	1.007.852	2.263.671	3.151.632	18.963.875	29.658.712	**55.422.576**
Otros pasivos financieros	158.748	207.842	344.528	1.145	4.728	340.360	**1.057.351**
TOTAL	**791.385**	**1.215.693**	**2.608.198**	**3.152.777**	**18.968.603**	**29.999.072**	**56.735.729**

Situación a 31/12/2017

	2018	2019	2020	2021	2022	> 2022	TOTAL
Proveedores	188.303						**188.303**
Otras deudas con las Adm. Públicas	1.194.733						**1.194.733**
Deudas con entidades de crédito	241.167	504.500	1.144.184	2.267.721	3.004.472	35.466.957	**42.629.001**
Otros pasivos financieros	177.967	85.520	90.901	18.000	5.285	335.413	**713.085**
TOTAL	**1.802.170**	**590.020**	**1.235.086**	**2.285.721**	**3.009.757**	**35.802.370**	**44.725.123**

7.2.3 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:

	31/12/2018	**31/12/2017**
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	**5**	**8**
Ratio de operaciones pagadas (2)	**5**	**6**
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	**15**	**30**

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	**2.817.094**	**1.477.756**
Total pagos pendientes.	**197.187**	**172.445**

(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 la fecha de aceptación de factura hasta el pago material de la operación.
(3) Ratio de operaciones pendientes de pago: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el último día del periodo al que se refieran las Cuentas Anuales.

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 €.

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.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.403.000 euros representado por 5.403.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y 9 euros de prima de emisión siendo el valor total de la prima 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 2017 por el 100% de su capital.

A cierre de ejercicio no hay desembolsos pendientes de 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.

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 2018 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.

8.4 Acciones propias

El 7 de abril de 2017 la Sociedad recibió en alquiler 30.000 acciones a un precio de 10 euros por acción. Adicionalmente durante el ejercicio 2017 la Sociedad adquirió 1.510 acciones a un precio de 10,16 euros y vendió 2.210 acciones a un precio medio de venta de 10,14 euros. A 31 de

diciembre 2017 la Sociedad era poseedora de 29.300 acciones a un precio medio de adquisición de 10 euros por acción representando un 0,54% del total de acciones.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha adquirido 510 acciones a un precio medio de 10,1 euros y ha vendido 5.350 a un precio medio de 11,0 euros. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad era poseedora de 24.460 acciones adquiridas a a un precio medio de 10,01 euros por acción representando un 0,45% del total de acciones.

8.5 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

La Sociedad no ha obtenido resultados legalmente distribuibles desde su constitución en 2017.

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	
	31/12/2018	31/12/2017
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	284	0
Seguridad Social y otros	0	0
	284	**0**
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	0	1.190.288
Retenciones	9.292	4.420
Seguridad Social y otros	-2.193	25
	7.099	**1.194.733**

9.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

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

	Corriente	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	**-4.783.684**	**-6.097.199**
Diferencias permanentes	0	0
Diferencias temporales	3.068.660	4.606.746
Base imponible negativa	**-1.715.024**	**-1.490.453**
Cuota 0%	0	0
Gasto por impuesto de sociedades	**0**	**0**

9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya trascurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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.

10. 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 apliclable 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 apliclable 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 apliclable 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 6.3
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 6.2 y 6.3
h) Reservas procedentes del ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2018 un importe de 3.007.913 euros (1.337.889 euros en el ejercicio completo de 2017) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

11.2 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos y salarios	5.591	15.033
Seguridad Social	6.546	4.735
Total	**12.137**	**19.768**

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
a) Servicios exteriores	**4.852.417**	**6.029.568**
Reparaciones y conservación	202.851	48.874
Servicios de profesionales independientes	1.395.435	1.093.746
Transportes	5.091	46
Primas de seguros	32.144	15.966
Servicios bancarios y similares	75.016	242.857
Suministros	62.951	17.083
Provisión gastos	0	0
Otros servicios	3.078.931	4.610.995
b) Tributos	**1.087.945**	**745.356**
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por	**56.128**	**883**
Total gastos de explotación	**5.996.491**	**6.775.806**

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Contabilidad y gastos legales	154.206	129.472
Gastos del Mercado de Valores	56.056	135.694
Asesores externos	5.034	13.388
Management fee	675.375	674.896
Tasaciones	54.675	39.324
Administración de Fincas	102.986	55.799
Gastos varios	347.103	45.174
Total	**1.395.435**	**1.093.746**

La partida de Otros Servicios incluye la provisión de gasto por comisión de éxito de gestión (nota 12)

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.

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 el ejercicio 2018 han ascendido a 675.375 euros + IVA (675.896 euros + IVA en el ejercicio completo de 2017) correspondientes al Management Fee.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas alcanza un valor a 31 de diciembre de 2018 de 7.675.405 euros.

12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2018, 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 2018 y el 2017 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

12.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

Información conforme al artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación a si en el periodo al que se refieren estas cuentas anuales y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre 1 de enero de 2018 y 25 de marzo de 2019, consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Personal

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

13.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

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

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

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

- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable,

- Riesgo de crédito: Dada la tipologia de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.

- Riesgo de liquidez: La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 1.894.364 euros.

13.3 Honorarios auditoría

Honorarios de auditoría (miles de €)	a 31/12/18	a 31/12/2017
Servicios de auditoría	15	15
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3	18
Total	18	33

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 la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se destacan hechos posteriores relevantes.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018

El Consejo de Administración de OPTIMUM VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., con fecha 25 de marzo de 2019 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 2018. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 25 de marzo de 2019

Ignacio Pigrau Lázaro (Consejero)	David Morris O'Mara (Consejero)	Hugo Villarroya Elices (Consejero)

Sandra Picó Ramos
(Secretaria)

Situación del sector inmobiliario

El mercado inmobiliario en España ha continuado su fase de expansión en 2018 impulsado por el crecimiento de empleo, el atractivo de la vivienda como inversión y los reducidos costes de financiación, si bien aparecen signos de desaceleración económica que puede contener este crecimiento. La inversión en España en activos residenciales ascendió a 3.500 millones de euros hasta el tercer trimestre de 2018, cifra muy superior a la registrada en 2017 (2.130 millones de euros). El Euribor, principal tipo de interés de referencia, se mantiene en tasas negativas, a pesar de que ha comenzado a subir. Esto ha supuesto que el volumen de hipotecas aumentase un 10,9% hasta julio. Con esto, el número de total de transacciones inmobiliarias de vivienda subió en porcentaje similar lo que se ha traducido en un incremento del índice de precios de la vivienda en un 6,8% en el segundo trimestre de 2018.

Situación del mercado de actividad de Optimum III Value Added Residential

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están localizadas totalmente en las provincias de Barcelona y Madrid, situadas casi todas ellas en zonas de alta expectativa de revalorización. Ambas ciudades han liderado el aumento de la demanda de los últimos años en España donde la presión inversora ha situado la rentabilidad prime en el 3,50% en el tercer trimestre de 2018.

Barcelona supone la mayor parte de los metros adquiridos por la Sociedad. La escasez de producto y el aumento de la demanda ha provocado un incremento constante y acelerado del precio del alquiler y de venta en los últimos años con una subida del índice de precios en el segundo trimestre de 2018 de un 9,3% superior respecto al año anterior. Sin embargo, el número de transacciones se estabilizó con un ligero descenso de 0,4% en el primer semestre lo que puede ser un indicador de la ralentización en el crecimiento del mercado.

Madrid, la otra principal zona de inversión de la empresa, subió un 10,1% en el índice de precios (segundo trimestre 2018) y un 7,7% en el número de transacciones que hacen esperar que aún siga teniendo recorrido en su crecimiento.

Por lo que respecta al tipo de inversión, la principal fuente de negocio de la Sociedad es el sector residencial. La demanda de vivienda se encuentra en el cuarto año de crecimiento y todo hace indicar que se mantendrá en 2019. El ciclo económico favorable, la facilidad de acceso a la financiación, la atractiva rentabilidad respecto a otros tipos de inversión y la fortaleza de la

demanda extranjera han hecho que la demanda lleve cuatro años en crecimiento con el consecuente aumento de precios.

Por otro lado, los buenos datos de crecimiento que refleja el sector se pueden ver condicionados por las diferentes presiones regulatorias, especialmente en las grandes ciudades, en las que se contemplan normativas más restrictivas en el mercado del alquiler residencial. A esto hay que añadir el impacto negativo del crecimiento del llamado *fenómeno okupa*, el cual se ha encontrado con un entorno normativo que le ha permitido un significativo aumento en los últimos años.

Respecto al sector comercial, el negocio de las oficinas y logístico se mantiene a buen nivel. Sin embargo, el sector retail muestra tendencias divergentes. Mientras la inversión en locales comerciales de las áreas premium muestra un buen comportamiento debido al bajo riesgo y al atractivo que supone para las grandes compañías del sector, las localizaciones comerciales secundarias se están viendo cada vez más penalizadas principalmente por el crecimiento del comercio electrónico.

Evolución de actividad de Optimum III Value Added Residential

La actividad de la Sociedad comenzó su actividad en el ejercicio 2017. En este segundo año los ingresos por alquiler ascendieron a 3,0 millones de euros (1,3 en 2017) si bien hay que tener en cuenta que no todos los inmuebles han generado rentas todo el año puesto que dos de ellos se han adquirido en 2018 y por tanto sólo han producido rentas durante una parte del ejercicio.

A final de 2018 la Sociedad contaba con 47.399 metros de superficie construida con comunes repartidos en 14 edificios (once en Barcelona y tres en Madrid). La inversión bruta total (precio inmuebles más gastos relacionados con la compra) ascendía a 103,4 millones de euros a los que hay que añadir 0,5 millones de euros invertidos en reformas (84,8 MM€ en 2017).

El porcentaje de ocupación a final de año del total de la cartera es del 83%. Sin embargo, uno de los inmuebles se encuentra vacío puesto que está en proceso de reforma. Sin tener en cuenta el efecto de este inmueble, el porcentaje de ocupación es del 89%.

El apalancamiento medio de la inversión es del 58% sobre el precio neto de compra de todos los activos. Todos los inmuebles tienen constituidas hipotecas, las cuales suman en conjunto un valor total de 55,4 MM€ de capital pendiente (42,6 MM€ en 2017).

El resultado del ejercicio 2018 ha concluido con un resultado negativo de 4,8 MM€ (6,1 MM€ en 2017) de los cuales 3,8 MM€ (4,8 en 2017) corresponden a gastos que no implican desembolso monetario (amortizaciones y provisiones). No se espera que el resultado sea positivo en 2019 si bien se estima que sigan aumentando los ingresos como consecuencia de la optimización de las rentas y mayor ocupación.

El capital social más prima de emisión de la Compañía a comienzo de ejercicio era de 54,03 MM€ y no ha habido variaciones durante el ejercicio.

Durante el 2017 se acordó incluir la Sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil. Las acciones empezaron a negociarse el 16 de mayo con un precio de salida de 10 euros por acción. A 31 de diciembre de 2018 el título cerró la cotización con una revalorización del 22% a un precio de cierre de 12,2 euros por acción.

Hechos relevantes posteriores al cierre

No existen otros hechos posteriores diferentes a los mencionados en la nota 15 de la memoria.

Acciones propias

La operativa con acciones propias se detalla en la Nota 8.4 de la memoria.

Periodo medio de pago a proveedores

En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2018, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 5 días (8 días en 2017).

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 2018.

Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional tal y como se detallan en la Nota 13.2 de la memoria.

Información no financiera

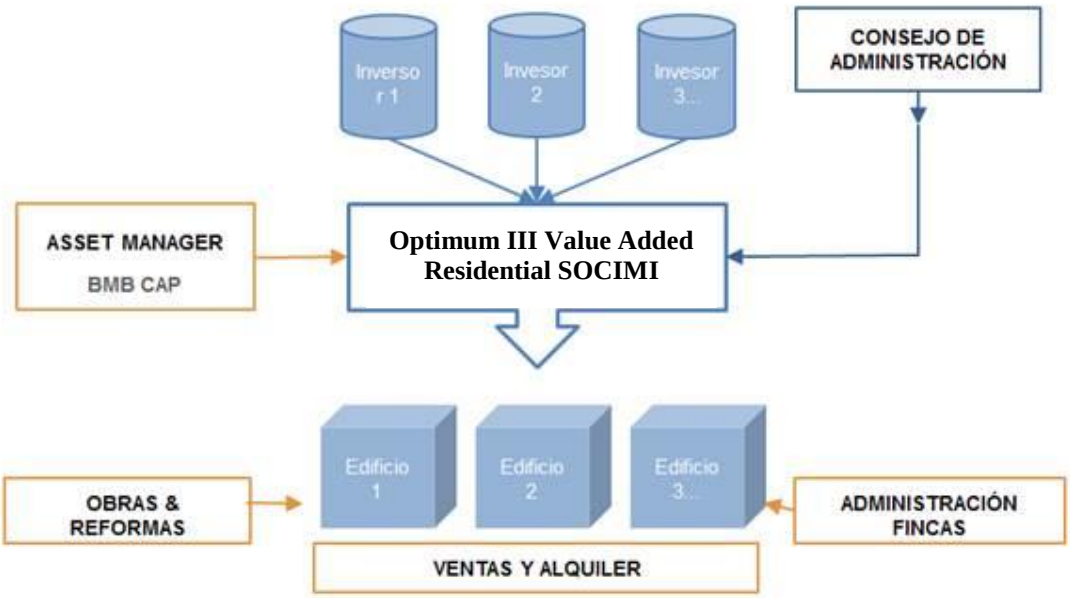
La Sociedad no está obligada a elaborar el estado de información no financiera al no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL, SOCIMI, S.A.

De conformidad con los requisitos que establece la Circular 6/2018 de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y Socimi incorporadas a negociación en el MAB, Optimum III Value-Added Residential, SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o "**Optimum**"), se incluye en la información financiera anual el presente informe relativo a la estructura organizativa y sistema de control interno con el que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones, incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El diagrama siguiente muestra de manera resumida la estructura organizativa de la Sociedad



La Sociedad no cuenta con personal. La Sociedad tiene suscrito un contrato de Gestión con BMB CAP MANAGEMENT S.L. (en adelante "**BMB**" o la "**Gestora**") de fecha 21 de Noviembre de 2016, sociedad en la que se encuentra todo el personal encargado de la gestión de la Sociedad.

A continuación, se muestra un esquema de la estructura organizativa de BMB y las funciones que realiza cada departamento:

LEGAL	TESORERIA	INSTITUCIONAL (Accionistas)	CONTABILIDAD	REPORTING
Requisitos SOCIMI Requisitos Mercado Valores Comunicaciones oficiales Impuestos Juntas y Consejos Adm. Actas Contratos compra-venta Prevención riesgos Protección de datos	Pagos Previsión Cash flow Relación bancos Préstamos y financiación Cobros Comunicación bancaria	BD accionistas Comunicación accionistas	Contabilidad por unidad Centros de coste Programa a utilizar Informes oficiales Fechas de cierres Procesos Auditoría oficial	Informes obligatorios Informes internos Análisis Rentas Análisis edificios Cuentas analíticas Presupuesto Análisis de proyectos Situación de mercado
CONTROL INTERNO	**ORGANIZACIÓN DOCUMENTAL**	**CIRCUITOS ADMINISTRATIVOS Y PROCESOS**	**INQUILINOS**	**EDIFICIOS**
Control de firmas Seguimiento de circuitos Límites importe Comprobación facturas Control de pagos Permanencia	Clasificación facturas Documentación edificios Documentación inversores Declaraciones impuestos CCAA Plan de reformas Contratos inquilinos	Recepción y validación facturas Reuniones internas informativas Proceso compra edificios Proceso venta inmueb Autorización pagos Circuito reformas Presupuestos de proveedores Comunicación externos (PM, abogados, auditoría, Proceso división horizontal Circuito de cobro inquilinos Circuito fees entrega llaves	BD inquilinos Impagados Contratos inquilinos Control de aumentos rentas Repercusión de gastos Depósitos (Incasol)	BD edificios Control arrendamientos Proyectos (rentabilidad, duración, obras) Reformas Due diligence Seguros Tasaciones

Asset Manager – Bmb Cap Management, S.L.

BMB es una empresa dedicada a la gestión de patrimonio con oficinas en Barcelona. Es heredera de la actividad de BMB Investment Management Partners, S.L.U., 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.

Para obtener más información sobre BMB, se recomienda visitar la página web www.bmbcap.es.

Equipo Gestor

Una de las bases en que se apoyó la decisión de la Sociedad de suscribir el Contrato de Gestión con BMB 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, las Personas Clave pueden ser substituidas por personas con capacidad y experiencia similares a propuesta y del equipo de la Gestora.

El equipo gestor se encuentra organizado en los siguientes departamentos:

- Compras
- Optimización de Productos
- Departamento Financiero
- Control/Reporting
- Asesoría Jurídica

La información financiera de la Sociedad es preparada por el Departamento Financiero, si bien la responsabilidad final de su elaboración recae en el Consejo de Administración.

La decisión, gestión y administración de la Sociedad están encomendados a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Cada uno de estos órganos tiene las competencias que se indican en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en las disposiciones legales aplicables.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración tiene todas las facultades de representación, gestión, dirección y administración de la sociedad y de los negocios e intereses sociales, en todo cuanto no esté especialmente reservado por las Leyes y por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

Entre las principales funciones del Consejo de Administración, están:

- Formulación de las cuentas anuales
- Elaboración del informe de gestión
- Propuesta de aplicación del resultado
- Decisión sobre inversiones

- Convocatoria y elaboración del Orden del Día de las Juntas Generales de Accionistas y, asistencia a las mismas.

En la actualidad, el Consejo de Administración está constituido por 3 consejeros.

El Consejo es el máximo órgano rector de la Sociedad y entre sus funciones está la de asegurar que la información que genera la Sociedad es veraz, fiable y eficaz y que muestra una imagen fiel de la situación real en la que se encuentra la misma. También es el responsable de que la Sociedad cumpla con las obligaciones relativas a la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

Estas funciones las lleva a cabo a través, entre otros, de los siguientes mecanismos y asesores especializados:

- Sistemas de Información: Conjunto de aplicaciones y software que utiliza la Sociedad para generar la información económica, financiera, operativa y de negocio. La Sociedad cuenta con personal familiarizado con estos sistemas.

- Sistema de Gestión, con sus correspondientes manuales de procesos que se resumen a continuación y que regulan la forma en la que la Sociedad afronta su actividad diaria.

- Asesoramiento Externo. El Consejo de Administración ha contado en el pasado y sigue contando con asesoramiento especializado en materias concretas en las que se consideraba que no se disponía de un conocimiento suficiente. Así, cuenta con un auditor externo – EY -, asesores legales – PwC -, Asesor Registrado – Arcano – sociedad tasadora independiente – Gesvalt -.

El Consejo de Administración se reúne un mínimo de 4 veces al año. En sus reuniones se tratan todos los temas relevantes en relación con la actividad de la Sociedad: estratégicos, de negocio, económicos y normativos. Estos temas se anticipan en el Orden del Día que acompaña a cada convocatoria del Consejo de Administración.

En todas las reuniones del Consejo, el Departamento Financiero prepara un dossier con los principales datos económicos, financieros y de negocio, para que el Consejo pueda evaluar la situación patrimonial de la Sociedad y la marcha de la misma y así poder tomar las decisiones de forma suficientemente informada.

Asimismo, todos los miembros del Consejo de Administración, el Secretario, directivos y empleados están sometidos al Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores ("**RIC**") aprobado el 1 de marzo de 2017 por el Consejo de Administración y que entró en vigor en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB. El RIC fue modificado por el

Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 5 de octubre de 2017 para adaptarlo a la nueva regulación introducida por el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado.

Departamento Financiero

Departamento constituido por profesionales de alta cualificación, que es el encargado de elaborar los estados y la información financiera de la Sociedad para su posterior formulación por el Consejo de Administración antes de su difusión al mercado y sometimiento a la Junta General de Accionistas. Igualmente, elabora los informes que utiliza el Consejo de Administración para el seguimiento y evaluación del desempeño de la Sociedad, así como para la toma de decisiones de inversión y estratégicas.

1. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE GENERACIÓN Y DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN RELEVANTE DE LA SOCIEDAD

Con el objetivo de mantener un control interno acerca de la actividad, los procedimientos aplicados por la Sociedad son los siguientes:

Para cumplir con los requisitos de SOCIMI se lleva una contabilidad analítica por edificio. 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.

El Administrador de fincas informa mensualmente sobre todos los parámetros de su actividad al Departamento Financiero. Este departamento es el encargado de elaborar un presupuesto anual de Resultados detallado por edificio en Octubre/Noviembre y presentarlo a dirección de manera consolidada a nivel de SOCIMI.

Las cuentas anuales son realizadas por el Departamento Financiero y auditadas por un auditor externo, previa formulación por parte del Consejo de Administración.

El *Controller* realiza un seguimiento mensual de desviaciones del presupuesto respecto a los datos reales y elabora un informe de las más importantes para dirección. Además, el Controller es también el encargado de revisar que estos procedimientos se cumplan. Para ello, trimestralmente realiza un control aleatorio entre los departamentos relacionados con la elaboración de información relevante, tanto financiera como cualitativa.

Existe un procedimiento de difusión de la información financiera y otra relevante que se expone a continuación.

Por lo que se refiere a hechos relevantes derivados de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, el procedimiento de generación y difusión de la información es el siguiente:

1. El Consejo de Administración adopta las decisiones de acuerdo con el orden del día establecido.

2. Las presentaciones aportadas al Consejo están preparadas por los diferentes departamentos de BMB en estrecha coordinación con la Dirección de la misma.

3. Los Consejeros Ejecutivos informan al Director de Asesoría Jurídica de los acuerdos adoptados, haciendo hincapié en aquellos que representen un Hecho Relevante a comunicar al MAB.

4. La Dirección de Asesoría Jurídica redacta el Hecho Relevante contando con el apoyo y asesoramiento del 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.

5. La Dirección de Asesoría Jurídica hará llegar el Hecho Relevante a los Consejeros Ejecutivos para su revisión y aprobación.

6. Tras la aprobación por parte de los Consejeros Ejecutivos del Hecho Relevante, éste será enviado al MAB para la publicación del mismo en su web mediante la plataforma habilitada.

7. 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.

8. 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, directamente a los medios.

9. El formato del documento final será en pdf para evitar su manipulación.

10. La denominación del mismo siempre tendrá la siguiente estructura: XXXX (año) XX (mes) XX (día) + Título del HR.

11. Asimismo, tanto el Asesor Registrado como la agencia de comunicación recibirán el Hecho Relevante sólo por parte del Director de Asesoría Jurídica.

12. En caso de imposibilidad por su parte, se designará un miembro del Departamento Financiero a estos efectos.

13. 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. Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada Hecho Relevante, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de los Consejeros Ejecutivos canalizándolo a través del Departamento de Asesoría Jurídica y se seguirán los pasos 3 a 13.

En cuanto a la <u>información financiera</u> a publicar, una vez elaborada, según los procedimientos explicados anteriormente, se realiza el mismo procedimiento que para los hechos relevantes a partir del punto 4.