

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

INFORME SEMESTRAL JUNIO 2020

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, “Optimum”, la “Sociedad” o el “Emisor”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en 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 3/2020 del BME MTF Equity (en adelante, “BME Growth”), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el BME Growth, pone en conocimiento del mercado el informe semestral de 2020 con la revisión limitada del auditor y Estados Financieros Intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2020 elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Atentamente,

Optimum III Value Added Residential SOCIMI, S.A.

Ignacio Pigrau

Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 30 de octubre de 2020

Informe de Revisión Limitada

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2020



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

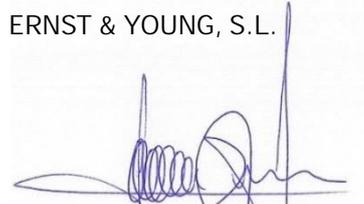
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., al 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 20/20/14093 emitido por el Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.



Francesc Maynou Fernández

29 de octubre de 2020

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2020

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2020	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		102.697.952	103.138.676
II. Inmovilizado material	5	305.655	222.675
3. Inmovilizado en curso y anticipos		305.655	222.675
III. Inversiones inmobiliarias	6	102.178.415	102.636.082
1. Terrenos		61.084.867	61.084.867
2. Construcciones		41.093.547	41.551.215
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	213.883	279.919
5. Otros activos financieros		213.883	279.919
Fianzas constituidas a largo plazo		199.503	279.919
Depósitos constituidos a largo plazo		14.380	-
B) ACTIVO CORRIENTE		838.609	1.617.774
II. Existencias	7.1	188.583	223.715
6. Anticipos a proveedores		188.583	223.715
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	4.446	32.356
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.820	6.178
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9.1	626	26.177
V. Inversiones financieras a corto plazo		148.417	174.565
5. Otros activos financieros a corto plazo		148.417	174.565
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		497.163	1.187.139
1. Tesorería		497.163	1.187.139
TOTAL ACTIVO		103.536.562	104.756.450

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2020

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETO		39.994.410	39.476.532
A-1) Fondos propios	8	39.994.410	39.476.532
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)		(291.940)	(255.196)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(12.955.511)	(10.941.391)
VII. Resultado del ejercicio	3	554.621	(2.014.120)
B) PASIVO NO CORRIENTE		61.133.175	63.908.520
I. Provisiones a largo plazo		7.552.059	8.828.156
4. Otras provisiones a largo plazo	12	7.552.059	8.828.156
II. Deudas a largo plazo	7.2	53.581.116	55.080.364
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo		52.745.878	54.037.890
5. Otros pasivos financieros a largo plazo		835.238	1.042.474
C) PASIVO CORRIENTE		2.408.977	1.371.398
III. Deudas a corto plazo	7.2	2.324.753	1.342.590
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		1.922.613	1.042.463
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		402.140	300.127
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	84.224	28.808
1. Proveedores		7.281	25.456
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	76.943	3.352
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		103.536.562	104.756.450

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO DE 2020

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2020	31/12/2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11.1	1.713.385	3.534.222
b) Prestaciones de servicios		1.713.385	3.534.222
5. Otros ingresos de explotación		14.597	14.766
6. Gastos de personal	11.2	-	(4.714)
a) Sueldos, salarios y asimilados		-	(2.422)
b) Cargas sociales		-	(2.293)
7. Otros gastos de explotación	11.3	(180.208)	(3.613.531)
a) Servicios exteriores		(1.135.016)	(2.989.571)
b) Tributos		(184.949)	(507.853)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		1.139.757	(116.107)
8. Amortización del inmovilizado	6	(432.276)	(857.024)
13. Otros resultados		(35)	(28)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		1.115.463	(926.308)
12. Ingresos financieros		0	3.042
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0	3.042
b2) En terceros		0	3.042
13. Gastos financieros	7	(560.842)	(1.090.854)
b) Por deudas con terceros		(560.842)	(1.090.854)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(560.842)	(1.087.812)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		554.621	(2.014.120)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3		554.621	(2.014.120)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		554.621	(2.014.120)

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2020 Y
COMPARATIVA CON EL EJERCICIO COMPLETO DE 2019**

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2020	31/12/2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	3	554.621	(2.014.120)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		554.621	(2.014.120)

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2020 Y COMPARATIVA CON EL EJERCICIO COMPLETO DE 2019

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2019	5.403.000	48.627.000	(244.851)	(1.342.760)	(6.157.707)	(4.783.684)	41.500.998
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.014.120)	(2.014.120)
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(4.783.684)	4.783.684	-
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras variaciones	-	-	(10.345)	-	-	-	(10.345)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	5.403.000	48.627.000	(255.196)	(1.342.760)	(10.941.391)	(2.014.120)	39.476.532
Total de ingresos y gastos reconocidos (Nota 3)	-	-	-	-	-	554.621	554.621
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(2.014.120)	2.014.120	-
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(36.744)	-	-	-	(36.744)
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2020	5.403.000	48.627.000	(291.940)	(1.342.760)	(12.955.511)	554.621	39.994.410

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO DE 2020
(expresado en euros)

	Notas	30/06/2020	31/12/2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		554.621	(2.014.120)
Ajustes del resultado		(149.349)	3.212.751
Amortización del inmovilizado	6	432.276	857.024
Variación de provisiones		(1.142.467)	1.267.915
Ingresos financieros		(0)	(3.042)
Gastos financieros	7.2.1	560.842	1.090.854
Cambios en el capital corriente		(222.409)	(276.717)
Existencias		35.132	(86.455)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(105.720)	(107.140)
Acreedores y otras cuentas a pagar		55.416	(226.994)
Otros pasivos corrientes		-	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(207.236)	143.871
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(560.842)	(1.087.812)
Pagos de intereses		(560.842)	(1.090.854)
Cobros de intereses		0	3.042
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(377.978)	(165.898)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		34.595	(862.853)
Inmovilizado material	5	(68.604)	(725.137)
Inversiones Inmobiliarias	6	11.016	(15.464)
Otros activos financieros		92.184	(122.252)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		34.595	(862.853)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(36.744)	(10.345)
Emisión			
Instrumentos patrimonio propio	8.1	-	-
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		(36.744)	(10.345)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(411.861)	(342.439)
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	7.2.1	-	-
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		(411.861)	(342.439)
Otras deudas		102.013	141.595
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(346.593)	(211.190)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(689.976)	(1.239.941)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.187.139	2.427.080
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		497.163	1.187.139

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 los Estados Financieros Intermedios

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los Estados financieros Intermedios, 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 las notas explicativas, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- 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.

Los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2020 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de junio de 2020.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros Intermedios están expresadas y redondeadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

los Estados Financieros Intermedios 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 de los seis primeros meses del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anual (12 meses) terminado al 31 de diciembre de 2019. En las Notas Explicativas 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 primer semestre de 2020 la Sociedad ha tenido resultado del periodo positivo por importe de 555 miles de euros (2.014 miles de euros negativos en el ejercicio completo de 2019). A 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.570 miles de euros principalmente por las deudas a corto plazo con entidades de crédito. A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, la Sociedad ha ampliado la financiación de deuda externa existente para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago a corto plazo (ver nota 15).

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

- Ante la situación actual de incertidumbre derivada del COVID-19, los Administradores de la Sociedad han analizado distintos escenarios futuros, concluyendo que en ninguno de los mismos se prevén impactos significativos en la recuperabilidad del inmovilizado material, las cuentas a cobrar o de cualquier otro activo. La Dirección de la Sociedad estima que a 30 de junio de 2020 las provisiones registradas y la posición de tesorería son suficientes para hacer frente a los riesgos identificados.
- 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 2019, formulada por los Administradores y aprobada en la Junta General de Accionistas el el 16 de junio de 2020 es el siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	(2.014.120)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.014.120)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios 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) 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 las 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 las notas explicativas, 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. El valor de la autocartera se calcula empleando el método FIFO registrando las compras de nuevas acciones por el precio de adquisición y las ventas corresponden a los títulos que llevasen más tiempo en la autocartera.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre de 2020 y comparativamente en el ejercicio completo de 2019:

30/06/2020	Saldo	Entradas o	Traspasos	Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones		final
Coste				-
Inmovilizado en curso y anticipos	222.675	68.604	14.375	305.655
	222.675	68.604	14.375	305.655
Amortización				
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
Valor neto contable	222.675	68.604	14.375	305.655

31/12/2019	Saldo	Entradas o	Traspasos	Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones		final
Coste				-
Inmovilizado en curso y anticipos	555.929	725.137	(1.058.391)	222.675
	555.929	725.137	(1.058.391)	222.675
Amortización				
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
Valor neto contable	555.929	725.137	(1.058.391)	222.675

No hay elementos amortizables en este epígrafe.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre de 2020 y el ejercicio completo de 2019:

30/06/2020	Saldo	Entradas o	Traspasos	Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones		final
Coste				
Anticipos inmovilizado	-	-	-	-
Terrenos	61.084.867	-	-	61.084.867
Construcciones	43.411.880	(11.016)	(14.375)	43.386.489
Subtotal	104.496.748	(11.016)	(14.375)	104.471.357
Amortización				
	(1.860.666)	(432.276)	-	(2.292.942)
Valor neto contable	102.636.082	(443.292)	(14.375)	102.178.415

31/12/2019 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				
Anticipos inmovilizado	-	-	-	-
Terrenos	61.084.867	-	-	61.084.867
Construcciones	42.338.025	15.464	1.058.391	43.411.880
Subtotal	103.422.893	15.464	1.058.391	104.496.748
Amortización	(1.003.642)	(857.024)	-	(1.860.666)
Valor neto contable	102.419.251	(841.560)	1.058.391	102.636.082

El valor de mercado de los inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2020 es de 165.807.100 euros (169.197.600 euros a 31 de diciembre de 2019), los cuales están hipotecados por un valor de 54.635.616 euros a cierre de ejercicio (55.045.741 euros a cierre del ejercicio 2019), ver Nota 7.2.1.

El importe traspasado en 2019 corresponde al valor de las obras de reforma realizadas en el inmueble de Jose Abascal 59.

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 están adquiridos en su totalidad desde 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 calles Diagonal 343, Bruc 85, Aragón 309, Juan de Garay 5 y Calaf 46 en Barcelona, si bien no tienen concretados ni la duración ni el importe total. Durante el 2019 se finalizaron las de José Abascal 59 en Madrid.

6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En el primer semestre de 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.713.385 euros (3.534.222 euros en el ejercicio completo de 2019).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el primer semestre de 2020 ascendieron a 1.181.445 euros (2.094.492 euros en el ejercicio completo de 2019).

6.7 Arrendamientos

A fecha 30 de junio de 2020 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. los ingresos contratados a 30 de junio de 2020 y comparativamente del ejercicio completo 2019 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Vencimiento a un año	1.161.084	1.027.749
Vencimiento entre 1 y 3 años	492.180	1.299.775
Vencimiento mayor de 3 años	<u>1.022.573</u>	<u>330.122</u>
TOTAL	2.675.838	2.657.646

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

7.1 Activos Financieros

A 30 de junio de 2020, así como del ejercicio completo 2019 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Concepto	30/06/2020		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
	Cientes por ventas y prestaciones de servicios	0	3.820
Anticipos a proveedores	0	188.583	188.583
Fianzas constituidas	199.503	148.417	347.920
Depósitos constituidos	14.380	0	14.380
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	626	626
Total	213.883	341.446	555.329

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31/12/2019			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	0	6.178	6.178
Anticipos a proveedores	0	223.715	223.715
Fianzas constituidas	279.919	174.565	454.484
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	26.177	26.177
Total	279.919	430.635	710.554

Los anticipos a proveedores se detallan en el siguiente cuadro:

	30/06/2020	31/12/2019
Administración de fincas	176.768	216.172
Otros	11.815	7.543
Total	188.583	223.715

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 30/06/2020

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	140.347	46.595	1.580	1.880	9.440	140.009	339.850
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Depósitos constituidos	8.070					14.380	22.450
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total fianzas y depósitos constituidos	148.417	46.595	1.580	1.880	9.440	154.389	362.300

Y a efectos comparativos en 2019:

Situación fianzas a 31/12/2019

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	166.502	120.165	2.850	4.728	6.840	145.335	446.421
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Depósitos constituidos	8.063						8.063
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total fianzas y depósitos constituidos	174.565	120.165	2.850	4.728	6.840	145.335	454.484

7.2 Pasivos Financieros

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo

		30/06/2020		
Concepto		Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		0	84.224	84.224
Proveedores		0	7.281	7.281
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)		0	76.943	76.943
Deudas a corto y largo plazo		53.581.116	2.324.753	55.905.869
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)		52.745.878	1.922.613	54.668.492
Otros pasivos financieros		835.238	402.140	1.237.378
	Total	53.581.116	2.408.977	55.990.093

Pasivos financieros a corto y largo plazo

		31/12/2019		
Concepto		Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		0	28.808	28.808
Proveedores		0	25.456	25.456
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)		0	3.352	3.352
Deudas a corto y largo plazo		55.080.364	1.342.590	56.422.954
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)		54.037.890	1.042.463	55.080.353
Otros pasivos financieros		1.042.474	300.127	1.342.601
	Total	55.080.364	1.371.398	56.451.762

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	30/06/2020	31/12/2019
Fianzas recibidas a largo plazo	220.813	289.856
Depósitos recibidos a largo plazo	314.425	452.618
Préstamos recibidos por socios y accionistas	300.000	300.000
Total	835.238	1.042.474

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 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 54.635.616 € (55.045.741 € a 31 de diciembre de 2019) tal como se indica en el siguiente cuadro:

	30/06/2020	31/12/2019
Préstamos hipotecarios	54.635.616	55.045.741
Vencimiento < 1 año	1.889.738	1.007.852
Vencimiento >1 año	52.745.878	54.037.890
Periodificación intereses	32.876	34.611
Total deudas entidades de crédito	54.668.492	55.080.353

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

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

(Miles de euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	30/06/2020	31/12/2019			30/06/2020	31/12/2019
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias						
Entidad	Inmueble					
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	7.964.361	8.100.000	28/02/2024	EUR12 + 200 pb	95.621 150.300
BANKINTER S.A.	Bruc 85	2.630.000	2.630.000	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	24.846 49.970
BANKINTER S.A.	Aragon 309	2.650.000	2.650.000	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	25.035 50.350
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Edgar Neville 7	8.859.500	9.048.000	31/03/2023	FIJO 2,25%	101.484 207.103
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	969.004	975.000	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	9.750 19.500
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	323.001	325.000	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	3.250 6.500
CAIXABANK, S.A.	Juan de Garay 5	1.021.487	1.021.487	01/05/2051	EUR + 180 pb	9.142 18.387
BANCO SANTANDER, S.A.	Calaf 46	4.200.000	4.200.000	24/11/2023	EUR + 200pb	41.767 84.000
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641,	780.000	780.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	6.981 14.040
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	2.878.262	2.956.253	24/11/2023	EUR + 200pb	29.048 60.735
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 89	876.000	876.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	7.840 15.768
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	8.624.001	8.624.001	01/12/2050	EUR + 180 pb	56.191 113.009
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	0	0	01/12/2050	EUR + 180 pb	20.994 42.223
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	3.500.000	3.500.000	31/12/2024	FIX 2,5%	45.121 90.490
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	9.360.000	9.360.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	83.772 168.480
Periodificación de intereses		32.876	34.611			
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		54.668.492	55.080.353			560.842 1.090.854

7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación a 30/06/2020

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	7.281						7.281
Otras deudas con las Adm. Públicas	76.943						76.943
Deudas con entidades de crédito	1.922.613	2.779.221	13.158.583	12.159.589	1.770.706	22.877.780	54.668.492
Otros pasivos financieros	402.140	111.742	1.580	9.360	30.960	681.597	1.237.378
TOTAL	2.408.977	2.890.962	13.160.163	12.168.949	1.801.666	23.559.376	55.990.093

Situación a 31/12/2019

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	25.456						25.456
Otras deudas con las Adm. Públicas	3.352						3.352
Deudas con entidades de crédito	1.042.463	2.263.671	3.151.632	18.963.875	6.323.458	23.335.254	55.080.353
Otros pasivos financieros	300.127	327.515	7.050	4.728	12.960	690.221	1.342.601
TOTAL	1.371.398	2.591.186	3.158.682	18.968.603	6.336.418	24.025.474	56.451.762

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:

	30/06/2020	31/12/2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	3	10
Ratio de operaciones pagadas (2)	3	10
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	13	12

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	1.215.816	3.662.508
Total pagos pendientes.	5.680	25.041

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre la ratio de operaciones pagadas y la 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 los Estados Financieros Intermedios.

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 30 de junio de 2020 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 82,74% 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 30 de junio de 2020 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

8.3 Otras reservas

El importe de otras reservas corresponde a los gastos derivados de la ampliación de capital con prima de emisión realizada durante el ejercicio 2016.

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 que pasaron a formar la autocartera inicial de la empresa.

A 30 de junio de 2020 la sociedad poseía 28.150 acciones (representando un 0,52% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,37 euros por acción. Durante el primer semestre de 2020 adquirió 3.095 acciones a un precio medio de 11,87 euros por acción y no vendió ningún título.

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad poseía 25.055 acciones (representando un 0,46% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,19 euros por acción. Durante el ejercicio 2019 adquirió 1.815 acciones a un precio medio de 12,42 euros por acción y vendió 1.220 a un precio medio de 12,5 euros por acción.

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	
	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	-	25.552
Seguridad Social y otros	626	626
	626	26.177
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	73.660	-
Retenciones	3.283	3.352
Seguridad Social y otros	-	-
	76.943	3.352

9.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

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

	Corriente	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado contable antes de impuestos	554.621	(2.014.120)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	(1.276.097)	1.152.751
Base imponible negativa	(721.476)	(861.370)
Cuota 0%	-	-
Gasto por impuesto de sociedades	-	-

9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

El órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios adjuntos.

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 aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 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 30 de junio de 2020 un importe de 1.713.385 euros (3.534.222 euros en el ejercicio completo de 2019) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

11.2 Gastos de personal

El gasto de personal en 2019 corresponde a una persona contratada para realizar los servicios de portería de una de las fincas. El desglose es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Sueldos y salarios	-	2.422
Seguridad Social	-	2.293
Total	-	4.714

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 a efectos comparativos es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
a) Servicios exteriores	1.135.016	2.989.571
Reparaciones y conservación	102.782	220.890
Servicios de profesionales independientes	699.114	1.484.148
Transportes	25	749
Primas de seguros	31.083	37.243
Servicios bancarios y similares	753	1.335
Suministros	41.902	75.085
Otros servicios	259.357	1.170.122
b) Tributos	184.949	507.853
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por	(1.139.757)	116.107
Total gastos de explotación	180.208	3.613.531

La partida de “pérdidas, deterioro y variación de provisiones” del periodo terminado a 30 de junio de 2020 corresponde principalmente a la reversión de una parte de la provisión de comisión de éxito por importe de 1.276 miles de euros.

La partida de Otros Servicios del ejercicio 2019 incluye la provisión de gasto por comisión de éxito de gestión (nota 12).

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Contabilidad y gastos legales	37.925	126.827
Gastos del Mercado de Valores	35.704	54.875
Asesores externos	8.466	93.405
Management fee	337.688	675.375
Tasaciones	13.000	36.000
Administración de Fincas	39.020	93.742
Gastos varios	<u>227.311</u>	<u>403.924</u>
Total	699.114	1.484.148

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 primer semestre de 2020 han ascendido a 337.688 euros + IVA (675.375 euros + IVA en el ejercicio completo de 2019) 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 30 de junio de 2020 de 7.552.059 euros (8.828.156 euros a 31 de diciembre de 2019).

12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el primer semestre de 2020, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el primer semestre de 2020 se han satisfecho 6.794 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores.

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 estos Estados Financieros Intermedios y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre 1 de julio de 2020 y 15 de octubre de 2020, 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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 la Sociedad no ha tenido ningún trabajador en plantilla. En el ejercicio anterior la Sociedad tenía 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.
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.
- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable,
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- Riesgo de liquidez: El fondo de maniobra es negativo por un valor de 1.570.368 euros.

13.3 Honorarios auditoría

<u>Honorarios de auditoría (miles de €)</u>	<u>a 30/06/20</u>	<u>a 31/12/19</u>
Servicios de auditoría	0	15
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3	3
Total	<u>3</u>	<u>18</u>

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

15. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2020 y el 15 de octubre de 2020 la Sociedad ha ampliado la financiación externa existente por un valor total de 763 miles de euros y está prevista la obtención de 2.000 miles de euros adicionales.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL PRIMER SEMESTRE DE 2020

El Consejo de Administración de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., con fecha 15 de octubre de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2020. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 15 de octubre de 2020

Ignacio Pigrau Lázaro
(Consejero)

David Allan Buzen (Consejero)

Ashleigh Lyn Bischoff
(Consejero)