

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S.A.

INFORME ANUAL 2016

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. en virtud de lo previsto en la circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, presenta el informe anual de 2016 con los siguientes documentos:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2016
- Informe económico financiero de la Sociedad del ejercicio 2016 y grado de cumplimiento del Plan de Negocio.
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno

Atentamente,

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.
Josep Borrell
Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 28 de abril de 2016

Informe de Auditoría Independiente

Optimum RE Spain Socimi, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Optimum RE Spain Socimi, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Optimum RE Spain Socimi, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opini3n

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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

PER INCORPORAR AL PROTOCOL

ERNST & YOUNG, S.L.

Any 2017 N3m. 20/17/02948
C3PIA

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N3 S0530)



Francesc Maynou Fern3ndez

25 de abril de 2017

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		2016	2015
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		67.689.113	24.224.835
II. Inmovilizado material	5	36.000	1.807.500
3. Inmovilizado en curso y anticipos		36.000	1.807.500
III. Inversiones inmobiliarias	6	67.395.865	22.383.143
1. Terrenos		46.980.862	14.600.531
2. Construcciones		20.415.003	7.782.612
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	257.248	34.192
5. Otros activos financieros		257.248	34.192
B) ACTIVO CORRIENTE		8.496.755	12.947.989
II. Existencias		205.728	43.457
6. Anticipos a proveedores		205.728	43.457
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	297.941	135.902
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		37.865	24.939
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9.1	260.075	110.963
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.993.087	12.768.629
1. Tesorería		7.993.087	12.768.629
TOTAL ACTIVO		76.185.868	37.172.824

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		2016	2015
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		47.730.003	32.408.457
A-1) Fondos propios		47.730.003	32.408.457
I. Capital	8.1	50.000.000	32.690.000
1. Capital escriturado		50.000.000	32.690.000
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.3	(345.798)	-
V. Resultados de ejercicios anteriores		(281.543)	(18.796)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(281.543)	(18.796)
VII. Resultado del ejercicio	3	(1.642.656)	(262.747)
B) PASIVO NO CORRIENTE		27.811.367	4.464.183
II. Deudas a largo plazo		27.811.367	4.464.183
2. Deudas con entidades de crédito	7.2.1	27.527.034	4.407.900
5. Otros pasivos financieros	7.2	284.334	56.283
C) PASIVO CORRIENTE		644.498	300.184
III. Deudas a corto plazo	7.2	477.806	272.791
2. Deudas con entidades de crédito		477.806	263.053
5. Otros pasivos financieros		-	9.738
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		166.692	27.393
1. Proveedores		146.441	25.839
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	20.251	1.554
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		76.185.868	37.172.824

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EN 2016

	Notas	Ejercicio	
		2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11.1	1.429.573	196.606
b) Prestaciones de servicios		1.429.573	196.606
5. Otros ingresos de explotación		8.442	-
7. Otros gastos de explotación	11.2	(2.494.919)	(400.135)
a) Servicios exteriores		(1.866.642)	(394.014)
b) Tributos		(628.276)	(6.120)
8. Amortización del inmovilizado	6	(304.313)	(36.874)
13. Otros resultados		(1)	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		(1.361.216)	(240.403)
12. Ingresos financieros		2.504	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.504	-
b2) En terceros		2.504	-
13. Gastos financieros		(283.943)	(22.345)
b) Por deudas con terceros		(283.943)	(22.345)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(281.440)	(22.345)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(1.642.656)	(262.747)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.642.656)	(262.747)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		(1.642.656)	(262.747)

2016

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(1.642.656)	(262.747)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		(1.642.656)	(262.747)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015	1.300.000	-	-	(18.796)	1.281.204
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(262.747)	(262.747)
Operaciones con socios o propietarios					
- Aumento de capital	31.390.000	-	-	-	31.390.000
- Distribución del resultado	-	-	(18.796)	18.796	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	32.690.000	-	(18.796)	(262.747)	32.408.457
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.642.656)	(1.642.656)
Operaciones con socios o propietarios					
- Aumento de capital	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	17.310.000	-	(262.747)	262.747	17.310.000
Otras variaciones del patrimonio neto					
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	(345.798)	-	-	(345.798)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	50.000.000	(345.798)	(281.543)	(1.642.656)	47.730.003

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(expresado en euros)

	Notas	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		-1.642.656	-262.747
Ajustes del resultado		22.874	14.530
Amortización del inmovilizado	5 y 6	304.313	36.874
Ingresos financieros		2.504	0
Gastos financieros		-283.943	-22.344
Cambios en el capital corriente		-194.748	-149.170
Existencias		-162.271	-43.458
Deudores y otras cuentas a cobrar		-162.038	-131.988
Acreedores y otras cuentas a pagar		139.299	26.276
Otros pasivos corrientes		-9.738	0
Otros activos y pasivos no corrientes		0	0
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		281.439	22.344
Pagos de intereses		283.943	0
Cobros de intereses		-2.504	22.344
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.533.091	-375.043
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-43.768.590	-24.261.709
Inmovilizado material	5	0	-1.807.500
Inversiones Inmobiliarias	6	-43.545.534	-22.420.017
Otros activos financieros		-223.056	-34.192
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-43.768.590	-24.261.709
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		40.298.089	36.060.954
Emisión			
Deudas con entidades de crédito		23.725.000	4.750.000
Instrumentos patrimonio propio		17.310.000	31.390.000
Adquisición inst patrimonio propio		-345.798	0
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		-391.113	-79.046
Otras deudas		228.050	66.021
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		40.526.139	36.126.975
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-4.775.542	11.490.222
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.768.629	1.278.407
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.993.087	12.768.629

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-87079208 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 7 de agosto de 2014, número 1.904 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44.650, folio 53, hoja B-462365. Con fecha 29 de septiembre de 2014, 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 2014. El día 28 de septiembre de 2016 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 602/2016, de 2 de diciembre.

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

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2016.

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

2.2 Imagen fiel

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

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 2016, 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. Al comparar las cifras del ejercicio 2016 con las del ejercicio precedente hay que tener en cuenta que en los anteriores la Sociedad presentó las Cuentas Anuales en su formato abreviado. Al incorporarse a cotización en el presente año se ha pasado al formato normal. Las cifras de ejercicios anteriores se han adaptado a dicho formato pero no se han visto alteradas.

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

- No existen cambios en ninguna estimación contable que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o a ejercicios futuros.
- Los Administradores de la Sociedad no son conscientes de la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas razonables sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

- El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.5 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio precedente.

2.6 Cambios de criterios contables

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

Base de reparto	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias	(1.642.656)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.642.656)

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 2016) 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 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014, 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 Sociedad 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.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en los ejercicios 2016 y 2015:

2016 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				
Inmovilizado en curso y anticipos	1.807.500	36.000	-1.807.500	36.000
	1.807.500	36.000	-1.807.500	36.000
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
Valor neto contable	1.807.500	36.000	-1.807.500	36.000

2015 Partidas	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				
Inmovilizado en curso y anticipos	0	1.807.500	0	1.807.500
	0	1.807.500	0	1.807.500
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
Valor neto contable	0	1.807.500	0	1.807.500

El saldo inicial de este epígrafe correspondía a las arras de dos edificios cuya adquisición se ha hecho efectiva en el ejercicio 2016. Las entradas, que han permanecido a final de año, se refieren fundamentalmente a las obras de reforma que han comenzado en uno de los inmuebles.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2016 y 2015:

2016 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				
Terrenos	14.600.531	30.992.824	1.387.507	46.980.862
Construcciones	7.819.486	12.516.711	419.993	20.756.190
Subtotal	22.420.017	43.509.535	1.807.500	67.737.052
Amortización	-36.874	-304.313	0	-341.187
Valor neto contable	22.383.143	43.205.222	1.807.500	67.395.865

2015 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				
Terrenos		14.600.531		14.600.531
Construcciones		7.819.486		7.819.486
Subtotal	0	22.420.017	0	22.420.017
Amortización		-36.874	0	-36.874
Valor neto contable	0	22.383.143	0	22.383.143

El valor de mercado de los inmuebles a cierre de ejercicio es de 79.455.000 euros. Algunos de ellos están hipotecados en garantía de préstamos por un total de 27.992.424 euros a cierre de ejercicio (4.670.953 euros a cierre del ejercicio 2015).

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 los años 2015 y 2016 y se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Carme 23	Barcelona	14/05/2015
Carme 106	Barcelona	27/07/2015
Sant Pau 17	Barcelona	28/07/2015
Massanet 6	Barcelona	05/10/2015
Gran Via 625	Barcelona	06/11/2015
Boqueria 1	Barcelona	21/12/2015
Casanova 55-57	Barcelona	29/01/2016
Pau Claris 126	Barcelona	10/02/2016
Consell de Cent 403	Barcelona	11/03/2016
Tallers 55	Barcelona	15/07/2016
Princesa 19	Barcelona	20/07/2016
Sant Climent 5	Barcelona	04/07/2016
Avinyó 37	Barcelona	28/07/2016
Regomir 11	Barcelona	25/10/2016
San Bernardino 8	Madrid	26/07/2016

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 mejora en el edificio situado en Princesa 19 de Barcelona, si bien no está concretado aún el importe total.

6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En el ejercicio 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.429.573 euros (196.606 euros en el ejercicio 2015).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización por importe de 304.313 euros (36.874 euros en el ejercicio 2015) y los gastos de administración y mantenimiento por 532.312 euros (193.350 euros en el ejercicio 2015).

6.6 Arrendamientos

A cierre de ejercicio 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 para los ejercicios 2015 y 2016 se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	2016	2015
Vencimiento a menos de un año	256.412,76	91.509,24
Vencimiento de uno a tres años	820.384,92	246.763,08
Vencimiento superior a tres años	561.229,56	261.882,84
TOTAL	1.638.027,24	600.155,16

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

7.1 Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2016, así como el 2015 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
2016			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	37.865	37.865
Fianzas constituidas a largo plazo	207.248	0	207.248
Depósitos constituidos a largo plazo	50.000	0	50.000
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	260.075	260.075
Total	257.248	297.940	555.188

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
2015			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	24.939	24.939
Fianzas constituidas a largo plazo	56.283	-	56.283
Depósitos constituidos a largo plazo	-22.091	-	-22.091
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	-	110.963	110.963
Total	34.192	135.902	170.094

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. Los depósitos a largo plazo constituyen parte de la garantía aportada para la constitución de uno de los préstamos hipotecarios, con vencimiento en 2023 salvo cancelación anticipada.

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

	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	Total
Fianzas constituidas a largo plazo	33.443	43.884	40.531	6.911	3.970	78.509	207.248

7.2 Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
Concepto	2016		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	166.692	166.692
Proveedores	-	146.441	146.441
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)	-	20.251	20.251
Deudas a corto y largo plazo	27.811.367	477.806	28.289.174
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	27.527.034	477.806	28.004.840
Otros pasivos financieros	284.333	0	284.333
Total	27.811.367	644.498	28.455.865

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
Concepto	2015		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	27.393	27.393
Proveedores	-	25.839	25.839
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver nota 9.1)	-	1.554	1.554
Deudas a corto y largo plazo	4.464.183	272.791	4.736.974
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	4.407.900	263.053	4.670.953
Otros pasivos financieros	56.283	9.738	66.021
Total	4.464.183	300.184	4.764.367

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo corresponde fundamentalmente a las fianzas y depósitos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento.

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 27.992.424 € tal como se indica en el siguiente cuadro:

	2016	2015
Préstamos hipotecarios	27.992.424	4.670.953
Vencimiento < 1 año	465.390	263.053
Vencimiento >1 año	27.527.034	4.407.900
Periodificación intereses	12.416	0
Total deudas entidades de crédito	28.004.840	4.670.953

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

(Miles de euros)		Importe pendiente de pago a 31 de diciembre		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
		2016	2015			2016	2015
Préstamos hipotecarios sobre inversiones Inmobiliarias							
<u>Entidad</u>	<u>Inmueble</u>						
BANCO SANTANDER, S.A.	CARME 23	1.066.437	1.183.191	31/05/2025	EUR12 + 165 pb	19.466	14.056
BANKINTER S.A.	SANT PAU 17	1.000.000	0	02/05/2028	EUR12 + 250 pb	16.597	0
CAIXABANK S.A.	MASSANET 6	1.200.000	0	01/08/2049	EUR12 + 180 pb	9.769	0
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	GRAN VIA 625	3.340.909	3.487.762	30/11/2027	EUR12 + 140 pb	53.287	8.288
CAIXABANK S.A.	BOQUERÍA 1	1.700.000	0	01/10/2019	EUR12 + 180 pb	12.547	0
BANKINTER S.A.	CASANOVA 55-57	4.500.000	0	31/01/2028	EUR12 + 165 pb	69.713	0
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	PAU CLARIS 126	2.171.329	0	29/02/2028	Fix 2,50%	47.638	0
BANCO SANTANDER, S.A.	CONSELL DE CENT 403	2.038.750	0	30/05/2023	EUR12 + 185 pb	22.362	0
BANKINTER S.A.	TALLERS 55	1.650.000	0	10/10/2028	EUR12 + 190 pb	7.054	0
BANKINTER S.A.	AVINYÓ 37	2.900.000	0	10/10/2028	EUR12 + 190 pb	12.398	0
BANCO DE SABADELL S.A.	REGOMIR 11	3.375.000	0	31/10/2029	EUR12 + 200 pb	12.188	0
BANKINTER S.A.	SAN BERNARDINO 8	1.200.000	0	12/12/2028	EUR12 + 190pb	0	0
BANCO DE SABADELL S.A.	CARME 106	1.850.000	0	31/12/2029	EUR12 + 225 pb	925	0
Periodificación de intereses		12.416					
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		28.004.840	4.670.954			283.943	22.345

7.2.2 Análisis por vencimientos

Los situación de los pasivos en los ejercicios 2016 y 2015 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Ejercicio 2016

	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	TOTAL
Proveedores	146.441						146.441
Otras deudas con las Administraciones Públicas	20.251						20.251
Deudas con entidades de crédito	477.806	496.199	1.030.367	1.647.542	1.672.932	22.679.993	28.004.840
Otros pasivos financieros	0	123.756	64.861	10.145	3.970	81.602	284.334
TOTAL	644.498	619.955	1.095.228	1.657.687	1.676.902	22.761.596	28.455.866

Ejercicio 2015

	2016	2017	2018	2019	>2020	TOTAL
Proveedores	25.839					25.839
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.554					1.554
Deudas con entidades de crédito	263.053	265.197	267.382	269.606	3.605.715	4.670.953
Otros pasivos financieros	9.738	19.029	5.638	4.100	27.516	66.021
TOTAL	300.184	284.226	273.020	273.706	3.633.231	4.764.366

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:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	-52	-48
Ratio de operaciones pagadas (2)	-53	-48
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	75	-49

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	3.457.567	1.403.854
Total pagos pendientes.	28.697	42.590

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

8. FONDOS PROPIOS

8.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una siendo aumentado ese mismo ejercicio en 124.000 euros hasta alcanzar un capital social de 1.300.000 a cierre de dicho ejercicio.

Durante los ejercicios 2015 y 2016 se han producido los siguientes movimientos de capital:

- El 5 de junio de 2015 la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital de la Sociedad en un importe de 16.200.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.620.000 nuevas acciones nominativas, de 10 euros de valor nominal cada una situando el capital social en 17.500.000.
- El 11 de diciembre de 2015 la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital de la Sociedad en un importe de 15.190.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.519.000 nuevas acciones nominativas, de 10 euros de valor nominal cada una situando el capital social en 32.690.000 euros.

- El 11 de marzo de 2016 la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital de la Sociedad en 700.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, situando el capital social en 33.390.000 euros.
- El 10 de mayo de 2016 se aprobó en Junta General la ampliación de capital por 15.360.000 euros con la emisión de 1.536.000 nuevas acciones de 10 euros valor nominal cada una situando el capital social en 48.750.000 euros.
- El 27 de junio de 2016 se aprobó en Junta General la ampliación de capital en 1.250.000 euros a través de 125.000 nuevas acciones situando el capital social de la compañía en 50.000.000 euros.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil el 28 de septiembre de 2016 por el 100% de su capital.

A 31 de diciembre de 2016 el capital social está representado por 5.000.000 acciones de 10 euros valor nominal cada una y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

A cierre de ejercicio no hay desembolsos pendientes de capital. Anangu Group con el 14% es el único accionista con un porcentaje de participación superior al 10%.

La compañía a cierre de ejercicio era titular de 30.000 acciones clasificadas en autocartera.

8.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para ese fin.

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

8.3 Acciones propias

Durante el 2016 la Sociedad adquirió 31.700 acciones a un precio medio de 11,502 euros por acción y vendió 1.700 a un precio medio de 11,061. A cierre de ejercicio, la Sociedad era poseedora de 30.000 acciones a un precio de medio de adquisición de 11,526 euros por acción representando un 0,6% del total de acciones.

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	
	2016	2015
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	260.075	110.963
	260.075	110.963
Pasivos		
Retenciones	20.251	1.554
	20.251	1.554

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	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	-1.642.656	-262.747
Diferencias permanentes	0	
Diferencias temporales	0	
Base imponible negativa	-1.642.656	-262.747
Cuota 0%	0	0
Gasto por impuesto de sociedades	0	0

No se registra impuesto de sociedades al esperarse una cuota cero como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI.

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. Durante 2016 se sometieron a inspección por Impuesto de Valor Añadido los ejercicios 2014 y 2015 sin que se registrase anomalía alguna que implicase corrección de las Cuentas de dichos ejercicios. Eso no impide que se puedan someter a inspección de nuevo por este impuesto u otro hasta que se cumpla el plazo de prescripción.

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 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 un importe de 1.429.573 euros (196.606 euros en 2015) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2016 en comparación con el 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
a) Servicios exteriores	1.866.642	394.014
Reparaciones y conservación	83.924	15.711
Servicios de profesionales independientes	1.359.935	356.090
Transportes	192	225
Primas de seguros	16.035	3.989
Servicios bancarios y similares	121.451	13.372
Suministros	23.975	3.175
Otros servicios	261.130	1.453
b) Tributos	628.276	6.120
Total gastos de explotación	2.494.918	400.135

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Contabilidad y gastos legales	37.096	93.103
Gastos del Mercado de Valores	152.807	0
Asesores externos	91.219	69.147
Management fee	900.080	185.423
Tasaciones	57.047	1.868
Administración de Fincas	68.814	5.815
Gastos varios	52.872	734
Total	1.359.936	356.090

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el ejercicio han ascendido a 900.080 euros + IVA (506.163 euros en el ejercicio 2015). No hay saldos pendientes a cierre del ejercicio 2016

12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

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

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el ejercicio no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Personal

La Sociedad no tiene personal de ningún tipo.

13.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

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

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

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

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

- Riesgo de liquidez: La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 7.853 miles de euros.

14. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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

15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no han acontecido hecho significativos desde 31 de diciembre de 2016 que impliquen modificar las presentes cuentas anuales.

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

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 28 de marzo de 2017 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio 2016. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 28 de marzo de 2017

D. Josep Borrell Daniel

D. Ignacio Pigrau Lázaro

D. Carlos Bores Leonori Montal

D. Joan Plensa Almuzara

D. Marc Sabé Richer

D. David Maruani

D. Ángel Javier Mirallas Sarabia

D. Florent Chermat

D. Antonio Gallardo Torrededia

D. Paolo Forlin

Miguel Herrera-Laso Jiménez

Jordi Jofre Arajol

Situación del sector inmobiliario

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

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

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

Situación del mercado de actividad de Optimum RE Spain

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

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

Por lo que respecta al tipo de inversión, la principal fuente de negocio de la Sociedad es el sector residencial (aprox. 70%). La buena evolución de los factores macroeconómicos están detrás del impulso de la demanda en este mercado. El descenso de stock de obra de nueva y la baja tasa de obras terminadas han provocado que la demanda se haya ido concentrando en 2016 en la vivienda de segunda mano.

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

Evolución de actividad de Optimum RE Spain

Durante el ejercicio 2016 los ingresos han aumentado considerablemente pasando de 196.606 € en 2015 a 1.429.573 €. Este fuerte incremento sin embargo es lógico y esperado. La empresa comenzó su actividad en 2014 y el primer edificio se adquirió en mayo de 2015 por lo que los ingresos del primer semestre de dicho ejercicio fueron prácticamente nulos. A su vez 2015 finalizó con una superficie apta para el alquiler de 12.044 metros cuadrados. Durante 2016 se han adquirido nueve edificios más finalizando el año con una superficie alquilable de 31.198 metros cuadrados, lo que explica este fuerte incremento de los ingresos. Para el 2017 teniendo en cuenta que las rentas computarán como ingreso durante todo el año y que pueda surgir la posibilidad de adquirir algún inmueble más, el importe de facturación se espera que suba de nuevo de manera significativa.

Por otro lado el porcentaje de desocupación de los inmuebles es superior al 30%, si bien hay que tener en cuenta que los inmuebles son de reciente adquisición. La reforma de algunos de los edificios, junto con la gestión de las unidades desocupadas supondrán un incremento de las rentas.

Durante el 2016 se ha procedido al apalancamiento de la inversión cerrando la financiación de la mayoría de los inmuebles. A cierre del ejercicio está constituida la hipoteca en trece de los quince edificios aumentando la deuda hipotecaria de 4,6 MM€ en 2015 a 28 MM€ en el presente ejercicio.

El resultado del ejercicio 2016 ha concluido con un resultado negativo de 1,6 MM€ en línea con las previsiones. No se espera que el resultado sea positivo en el 2017 si bien se estima un

aumento de ingresos como consecuencia de la optimización de las rentas y mayor ocupación así como una mayor contención del gasto debido a la ausencia de gastos iniciales derivados de la solicitud de incorporación a cotización en el mercado y de las tareas de financiación.

El capital social de la Compañía se inició en 2016 en 32,69 MM€. Durante el año se acometieron las ampliaciones previstas para situar la cifra final en 50 MM€. No se esperan variaciones futuras. Se han efectuado operaciones de autocartera finalizando el ejercicio con 30.000 acciones propias.

Durante el 2016 se acordó incluir la Sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil. Las acciones empezaron a negociarse el 28 de septiembre con un precio de salida de 10 euros por acción y cerró el ejercicio con un precio de 11,55 euros por acción.

Hechos relevantes posteriores al cierre

No existen otros hechos posteriores dignos de mención a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Acciones propias

La operativa con acciones propias se detalla en la Nota 8.3 de la memoria.

Periodo medio de pago a proveedores

En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2016, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 8 días (12 días en 2015).

Gastos de Investigación y Desarrollo

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

Uso de instrumentos financieros derivados

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

Riesgos e incertidumbres

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

INFORME ECONÓMICO FINANCIERO OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI 2016

DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

La actividad de Optimum Re Spain SOCIMI, S.A. se centra fundamentalmente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, sin perjuicio que pueda desarrollar otras actividades contempladas en su objeto social. La empresa fue constituida en agosto de 2014 aunque su actividad comenzó realmente con la compra de su primer edificio en mayo de 2015. Los inmuebles se localizan exclusivamente a las zonas prime de las ciudades de Madrid y Barcelona. Las inversiones se dirigen principalmente al sector residencial y en menor medida en sector comercial.

Desde el momento de su constitución el objetivo de la Sociedad fue incorporarse al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Su inscripción como tal tuvo lugar en septiembre de 2014 e inició los trámites necesarios para incorporarse como Sociedad cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil.

Los títulos de la Compañía comenzaron a cotizar en septiembre de 2016 por el 100% de su capital totalizado en 50 millones de euros y distribuido en 5 millones de acciones de 10 euros cada una.

ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Las inversiones de la Sociedad a cierre de 2016 están localizadas en catorce inmuebles en Barcelona y uno en Madrid. El perfil de los edificios adquiridos es similar en toda la cartera, disponiendo de comercios a pie de calle y viviendas en las alturas superiores. El análisis de los edificios se realiza buscando minimizar el riesgo y con el máximo potencial de mejora de su rentabilidad.

La localización de los inmuebles se concentra en las zonas del Eixample y Ciutat Vella en Barcelona y en Madrid Centro el edificio de Madrid.

ANÁLISIS DEL EJERCICIO 2016

El 2016 ha sido el primer ejercicio que la Sociedad ha tenido actividad durante todo el año, ya que en el 2015 no hubo ningún activo ni ingresos durante prácticamente todo el primer semestre por lo que no sería directamente comparable con otros ejercicios anteriores. El ejercicio ha venido marcado por dos aspectos :

- **El crecimiento y asentamiento de la actividad:** La empresa comenzó su generación de ingresos en el segundo semestre de 2015 con la compra de su primer inmueble en mayo de 2015. A partir de ese momento se han ido adquiriendo nuevos activos a la cartera siendo el último de ellos hasta la fecha en octubre de 2016. La línea marcada en inversión de activos está casi completada, si bien se espera adquirir de uno a tres inmuebles más. Esta situación propicia que la comparación entre ejercicios destaque importantes variaciones prácticamente en todas sus partidas hasta que se finalice el periodo de inversión.
- **Salida a cotización de las acciones de la Sociedad:** Durante el 2016 la Compañía ha completado todos los requisitos necesarios para poder incorporarse como entidad cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil. Este proceso se concretó en septiembre de 2016 y ha significado un coste adicional por las adaptaciones de sus procesos así como la cumplimentación de las obligaciones legales.

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 en comparación al ejercicio 2015 quedarían como se indica a continuación:

ACTIVO	2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	67.689.113	24.224.835
II. Inmovilizado material	36.000	1.807.500
III. Inversiones inmobiliarias	67.395.865	22.383.143
V. Inversiones financieras a largo plazo	257.248	34.192
B) ACTIVO CORRIENTE	8.496.755	12.947.989
II. Existencias	205.728	43.457
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	297.941	135.902
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.993.087	12.768.629
TOTAL ACTIVO	76.185.868	37.172.824
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO	47.730.003	32.408.457
A-1) Fondos propios	47.730.003	32.408.457
I. Capital	50.000.000	32.690.000
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(345.798)	-
V. Resultados de ejercicios anteriores	(281.543)	(18.796)
VII. Resultado del ejercicio	(1.642.656)	(262.747)
B) PASIVO NO CORRIENTE	27.811.367	4.464.183
II. Deudas a largo plazo	27.811.367	4.464.183
C) PASIVO CORRIENTE	644.498	300.184
III. Deudas a corto plazo	477.806	272.791
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	166.692	27.393
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	76.185.868	37.172.824

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.429.573	196.606
5. Otros ingresos de explotación	8.442	-
7. Otros gastos de explotación	(2.494.919)	(400.135)
a) Servicios exteriores	(1.866.642)	(394.014)
b) Tributos	(628.276)	(6.120)
8. Amortización del inmovilizado	(304.313)	(36.874)
13. Otros resultados	(1)	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.361.216)	(240.403)
12. Ingresos financieros	2.504	-
13. Gastos financieros	(283.943)	(22.345)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(281.440)	(22.345)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.642.656)	(262.747)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO OPERACIONES CONTINUADAS	(1.642.656)	(262.747)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	(1.642.656)	(262.747)

El activo de la Sociedad está concentrado en las inversiones inmobiliarias (88,4%) y la tesorería (10,5%). La cifra a cierre de ejercicio, 76,2 millones de euros, es superior al doble del ejercicio anterior, como consecuencia lógica de la política de inversiones de la Compañía.

Los fondos propios representan un 62,6% de los recursos de la Sociedad. Por su parte el pasivo exigible está representado casi exclusivamente por la deuda bancaria (98,4% del total del pasivo exigible)

El ejercicio se ha cerrado con un resultado negativo de 1.642.656 euros. Los servicios exteriores (representando un 130,6% de las ventas), los impuestos (38,2%) y el coste financiero (19,7% de las ventas) son las principales partidas de gasto.

Activos en cartera

La Sociedad tiene en cartera 15 inmuebles adquiridos con una inversión media de 4,5 millones de euros por edificio alcanzando un total de 67,7 millones de euros valor activable (67,4 valor contable tras amortizaciones). De este importe 45,1 millones corresponde a adquisiciones de 2016, el doble de la inversión materializada en 2015. Los gastos activables por compra, fundamentalmente impuestos no recuperables y servicios exteriores, suponen un 6% por término medio del precio neto de adquisición de los inmuebles.

A cierre de 2016 la Sociedad dispone de una superficie alquilable de 31.198 metros cuadrados los metros de los cuales el 61% corresponde a los inmuebles ya adquiridos en el ejercicio. La superficie destinadas al sector residencial representa el 72% mientras que los metros cuadrados comerciales representan el 28%, estando en la media de las previsiones de la Compañía.

El porcentaje de ocupación de los inmuebles se sitúa en el 70% si bien existen 3 edificios que están completamente vacíos pues requieren una inversión en profundidad para ser alquilados. Aislado el efecto de estos inmuebles, la tasa de ocupación es superior al 80%.

Tesorería

La tesorería asciende a 7,9 millones de euros lo que representa el 10,5% de la Sociedad. El objetivo es reducir este importe con la adquisición de nuevos inmuebles o la reforma de los ya existentes.

Fondos propios y patrimonio neto

Durante el ejercicio se han acometido varias ampliaciones de capital tal como estaba previsto, alcanzando 50 millones de euros antes de la salida a cotización de la Sociedad, lo que supone un incremento del 53% respecto al año anterior.

El resultado negativo de 1,6 millones de euros está en línea con las previsiones. Si bien se estima una mejora en los ingresos, no se contempla un impacto positivo importante en tanto que no se proceda a la venta de inmuebles tras su periodo de explotación en arrendamiento.

Financiación

La deuda financiera y por tanto los gastos financieros hacen referencia exclusivamente a los derivados de los préstamos hipotecarios sobre los activos en cartera. En el ejercicio 2016 se ha obtenido el apalancamiento bancario para la mayoría de los inmuebles. A cierre de ejercicio hay trece préstamos vigentes, de los cuales once de ellos se han formalizado durante el presente ejercicio por un total de 23,7 millones de euros (83,3% del total).

El porcentaje medio de financiación de los inmuebles es del 50,6% sobre el precio de adquisición. Los préstamos tienen una duración media de 12 años que junto con una carencia en la amortización del principal en la mayoría (2/3 años) supone que sólo el 1,7% de la deuda financiera tenga un vencimiento a corto plazo. A pesar del periodo medio de los préstamos, el objetivo es amortizar anticipadamente en proporción a las unidades que se vendan en el futuro.

Ingresos

La facturación de la empresa ha alcanzado 1.429.573 euros, lo que supone un aumento respecto al año anterior de 627% (196.606 euros). El motivo fundamental de este incremento radica en el efecto lógico del crecimiento de la compañía, suponiendo el efecto combinado de:

- Incorporación de nuevos inmuebles a la cartera: Se han adquirido durante el año nueve inmuebles que han supuesto unos ingresos adicionales de 673.000 euros respecto al 2015.
- Generación de ingresos durante todo el ejercicio 2016 de los edificios adquiridos en el 2015. Estos inmuebles fueron adquiridos en su mayor parte durante el segundo semestre de 2015, generando unos ingresos totales a final de año del 26% de lo que ha supuesto en 2016.
- Mejora de las rentas de los edificios en cartera y ocupación de pisos vacíos. El efecto de estos dos conceptos aislados han supuesto un incremento del 21% de ingresos respecto al 2015.

Los edificios adquiridos en 2016 han estado en cartera una media de 203 días por lo que se espera un notable incremento de su aportación a los ingresos en tanto que en los próximos ejercicios generen rentas por el ejercicio completo.

Gastos de explotación

Al igual que los ingresos, los gastos de explotación en el ejercicio 2016 reflejan las variaciones del incremento de la actividad respecto al ejercicio 2015.

La partida de Servicios exteriores (74,8% del gasto de explotación) incluye un importante porcentaje de gastos que no dependen de la facturación tales como los gastos de gestión de negocio así como los de contabilidad, auditoría, tasaciones, seguros, etc. y los propios debido a su presencia como entidad cotizada en el MAB, que en total representan en 2016 un 75,7% del

total de servicios exteriores. En la medida que todos los inmuebles generen ingresos durante todo el periodo completo, el peso relativo de estos gastos respecto a las ventas será más bajo en próximos ejercicios. Adicionalmente hay que añadir el efecto de todos los gastos puntuales para el ejercicio 2016 entre los que se incluyen los relacionados con la salida a cotización en el MAB, 8,1% del total de Servicios exteriores en 2016, y los derivados de la formalización de los préstamos hipotecarios (6,5%).

Los tributos ascendieron en 2016 a 628.276 euros, cifra muy superior a la del año 2015. La formalización de los préstamos ha implicado el pago de los impuestos relacionados, fundamentalmente Actos Jurídicos Documentados. Una vez finalizada la mayoría de las financiaciones de los inmuebles, se contempla que en los ejercicios futuros se reduzca considerablemente esta cifra.

Gastos financieros

El gasto financiero del ejercicio 2016 (283.943 euros) es muy superior al del ejercicio precedente (22.345 euros) debido al anteriormente comentado incremento de la financiación. Se espera sin embargo que los gastos derivados de la financiación sean superiores en los próximos ejercicios puesto que los préstamos se han firmado a lo largo del ejercicio y no han devengado los intereses correspondientes a un año completo.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha del presente informe se han producido algunos hechos relevantes que se resumen a continuación:

- Financiación del inmueble situado en la calle Princesa 19 por un importe de 2,5 millones de euros (hecho relevante del 23 de febrero) .

- Valoración de la empresa según la metodología RICS. El valor de la cartera de inmuebles a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 79,4 millones de euros (hecho relevante de 13 de abril).

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL EJERCICIO 2016

El resultado del ejercicio 2016 ha tenido una desviación del 12% respecto al presupuesto (Plan de Negocio). A cierre de ejercicio la Sociedad disponía de quince edificios en cartera, tal y como estaba contemplado en el presupuesto. Sin embargo la adquisición en conjunto de los inmuebles se ha producido más tarde del calendario previsto. Esta desviación temporal en las compras ha conllevado el correspondiente impacto en la Cuenta de Resultados, tanto a nivel de gasto como de ingreso.

El peso de los costes fijos indirectos junto con las menores ventas han supuesto una desviación negativa del EBITDA respecto a presupuesto. Por su parte el resultado financiero ha supuesto una desviación positiva en el resultado operativo. Ambas partidas se espera se equilibren con el presupuesto en los próximos ejercicios.

Las diferentes partidas que componen la cuenta de resultados analítica, así como su grado de cumplimiento individualizado se detallan a continuación:

PyG OPTIMUM RE SPAIN	Real 2016	Budget 2016	Dev. 2016	Grado cumplimiento
Ventas	1.429.573	1.772.894	-343.321	81%
Gastos de gestión	-968.895	-900.791	-68.104	108%
Gastos relativos al MAB y Contabilidad	-244.185	-259.011	14.826	94%
Gastos de Administración	-1.213.079	-1.159.802	-53.277	105%
Gastos operativos	-98.984	-108.488	9.504	91%
Gastos de mantenimiento	-182.896	-198.145	15.249	92%
Provisión por rentas impagadas	0	-22.926	22.926	-
Gastos de inmuebles	-281.881	-329.559	47.678	86%
EBITDA	-65.387	283.533	-348.920	-23%
Resultado financiero	-402.890	-929.698	526.807	43%
Resultado operativo neto	-468.277	-646.165	177.887	72%
Amortización inversiones inmobiliarias	-304.313	-358.565	54.252	85%
Impuestos	-878.507	-857.855	-20.652	102%
Resultado extraordinario	8.441	0	8.441	-
Resultado del ejercicio	-1.642.656	-1.862.585	219.929	88%

El grado de cumplimiento de las ventas ha sido del 81%. La previsión en el presupuesto era disponer de todos los inmuebles generando ingresos durante casi todo el segundo semestre de 2016. Seis de los inmuebles se han incorporado durante el segundo semestre de los cuales tres de ellos se han adquirido vacíos por lo que su aportación a la generación de ingresos en 2016 ha sido prácticamente nula.

Los gastos de administración (incluidos dentro de servicios exteriores en la cuenta de pérdidas y ganancias contable presentada anteriormente) han tenido un grado de cumplimiento aproximado al 100%. A diferencia de otras partidas de gasto, esta partida no es dependiente de la generación de ingresos, estando su variabilidad condicionada principalmente por el valor de mercado de los inmuebles en el caso de los gastos de gestión y de los gastos fijos por la salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

Los gastos de los inmuebles (incluidos dentro de servicios exteriores en la cuenta de pérdidas y ganancias contable) han tenido un grado de cumplimiento del 86%. Estos gastos aumentarán en línea con la cifra de negocios en la medida que los inmuebles que se han incorporado generen ingresos durante todo el ejercicio.

El resultado financiero analítico engloba todos los gastos derivados de la financiación de los inmuebles. En esta partida se incluyen los intereses financieros de los préstamos formalizados (283.943 euros, contabilizados como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias), así como todos los gastos de servicios derivados de los mismos (121.450 euros, contabilizados como gastos de servicios exteriores). El grado de cumplimiento de los gastos financieros se ha situado en un 43%. Al retraso en la adquisición de los inmuebles se ha añadido que la formalización de los préstamos hipotecarios se haya hecho también más tarde. Por otro lado en dos de los inmuebles no se había constituido ningún préstamo a cierre de ejercicio.

La amortización de los inmuebles, con una desviación del 15% respecto al presupuesto, se ve afectado en la misma medida que el resto de partidas por el retraso de la adquisición de los inmuebles.

La partida analítica de impuestos incluye los derivados de la formalización de los préstamos hipotecarios, fundamentalmente el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (530.771 euros contabilizados en tributos en la cuenta de pérdidas y ganancias), los propios de los inmuebles (Impuesto Bienes Inmuebles, 97.505 euros contabilizados en tributos dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias) así como el efecto de la no deducibilidad del Impuesto sobre el Valor Añadido (250.230 euros contabilizados como Servicios Exteriores en la Cuenta de pérdidas y ganancias). El importe del ejercicio 2016 ha ido en línea con lo esperado con un grado de cumplimiento en torno al 100%. El peso de esta partida corresponde en su mayor parte al impuesto de Actos Jurídicos Documentados por los préstamos formalizados (60,4%) que una vez

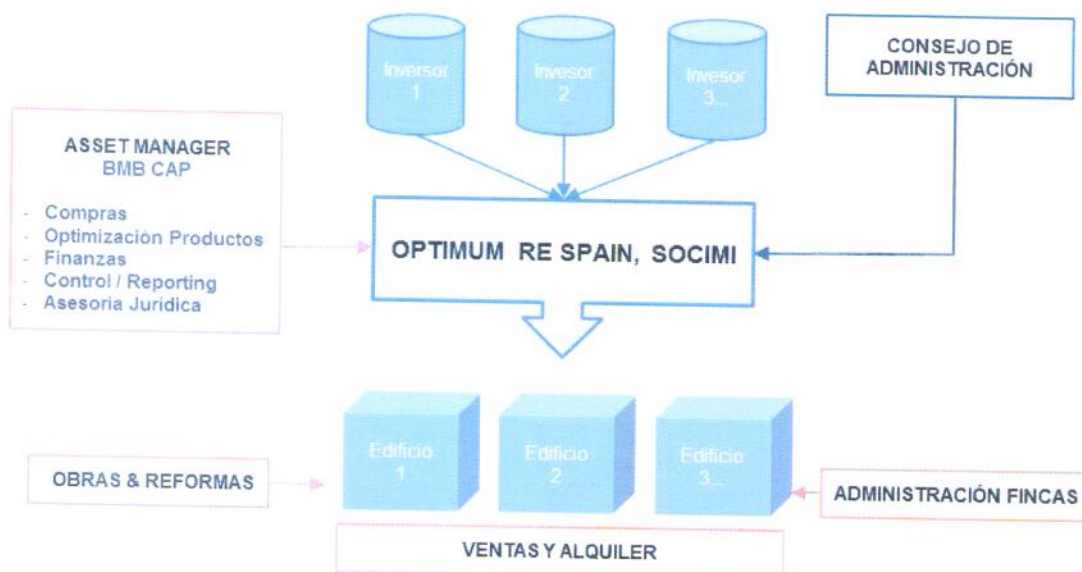
finalizada la financiación de los inmuebles, hará disminuir considerablemente esta partida en los próximos ejercicios.

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

De conformidad con los requisitos que establece la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y Socimi incorporadas a negociación en el MAB, Optimum Re Spain, 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 DE LA SOCIEDAD

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 1 de abril de 2015, que es donde se encuentra todo el personal encargado de la gestión de la Sociedad.

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

LEGAL Requisitos SOCIMI Requisitos Mercado Valores Comunicaciones oficiales Impuestos Juntas y Consejos Adm. Actas Contratos compra-venta Prevención riesgos Protección de datos	TESORERIA Pagos Previsión Cash flow Relación bancos Préstamos y financiación Cobros Comunicación bancaria	INSTITUCIONAL (Accionistas) BD accionistas Comunicación accionistas	CONTABILIDAD Contabilidad por unidad Centros de coste Programa a utilizar Informes oficiales Fechas de cierres Procesos Auditoría oficial	REPORTING Informes obligatorios Informes internos Análisis Rentas Análisis edificios Cuentas analíticas Presupuesto Análisis de proyectos Situación de mercado
CONTROL INTERNO Control de firmas Seguimiento de circuitos Límites importe Comprobación facturas Control de pagos Permanencia	ORGANIZACIÓN DOCUMENTAL Clasificación facturas Documentación edificios Documentación inversores Declaraciones impuestos CCAA Plan de reformas Contratos inquilinos	CIRCUITOS ADMINISTRATIVOS Y PROCESOS 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	INQUILINOS BD inquilinos Impagos Contratos inquilinos Control de aumentos rentas Repercusión de gastos Depositos (Incasol)	EDIFICIOS 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.

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
- Designación de cargos internos
- Decisión sobre inversiones
- Convocatoria, asistencia y elaboración del Orden del Día de las Juntas Generales de Accionistas.

En la actualidad, el Consejo de Administración está constituida por 12 consejeros.

Hay un Consejero Delegado que tiene delegadas todas las facultades del Consejo excepto las legalmente indelegables.

El Consejo de Administración se regula a través del Reglamento del Consejo, aprobado el 27 de junio de 2016 por el propio Consejo. Este Reglamento determina los principios generales de actuación del Consejo, su estructura y organización, su funcionamiento y las normas de conducta de sus integrantes.

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 – Garrigues -, Asesor Registrado – Solventis – sociedad tasadora independiente – Gesvalt -.

El Consejo de Administración se reúne una media 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 27 de junio de 2016 por el Consejo de Administración y que entró en vigor en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

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 y el Consejero Delegado para el seguimiento y evaluación del desempeño de la Sociedad, así como para la toma de decisiones de inversión y estratégicas.

2. 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 información financiera 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.