

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S.A.

INFORME SEMESTRAL JUNIO 2017

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 semestral de 2017 con los siguientes documentos:

- Revisión limitada del auditor y Estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2017
- Grado de cumplimiento del Plan de Negocio a 30 de junio de 2017.

Atentamente,

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

Barcelona, 27 de octubre de 2017

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL EJERCICIO 2017 A 30 DE JUNIO DE 2017

El resultado analítico para los seis primeros meses de 2017 en comparación con el presupuesto (Plan de Negocio) de la compañía es el siguiente:

	Budget 2017	Cierre jun-17	Grado cumplimiento
Cifra de negocios	2.499.950	941.361	37,66%
Gastos Comerciales	-1.147.774	-1.294.400	112,77%
Gastos relativos al MAB - Contabilidad - Auditoría	-112.070	-82.275	73,41%
Gastos de Administración	-1.259.844	-1.376.675	109,27%
Gastos operativos	-120.310	-32.052	26,64%
Gastos de mantenimiento	-225.838	-89.881	39,80%
Provisión por rentas impagadas	-37.499	-14.175	37,80%
Gastos de inmuebles	-383.647	-136.108	35,48%
EBITDA	856.459	-571.422	-66,72%
Resultado Financiero	-662.243	-290.361	43,85%
Resultado operativo neto	194.216	-861.783	-443,72%
Amortización Inversiones Inmobiliarias	-489.690	-203.901	41,64%
Impuestos	-254.548	-310.300	121,90%
Resultado del ejercicio	-550.022	-1.375.984	250,17%

El grado de cumplimiento de la cifra de negocios a 30 de junio de 2017 es del 37,66%. Los edificios adquiridos no han proporcionado los ingresos previstos, pues su incorporación a la cartera fue más tardía de lo previsto, lo que ha generado a su vez que la optimización de rentas durante el primer semestre haya sido menor de la estimada.

Los gastos comerciales (incluidos dentro de servicios exteriores en la cuenta de pérdidas y ganancias contable) alcanzan un grado de cumplimiento del 112,77%. La mayor tasación de los activos en cartera y su fuerte revalorización han motivado que los servicios de gestión sean superiores a los previstos y que se deba dotar una provisión por comisión de éxito no presupuestada para el 2017.

Los gastos relativos al MAB, contabilidad y auditoría (incluidos dentro de servicios exteriores en la cuenta de pérdidas y ganancias contable) tienen un grado de cumplimiento del 73%. Los

gastos por cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, así como los de tasaciones de los inmuebles han sido superiores a los estimados en el plan de negocio.

El grado de cumplimiento de los gastos de inmuebles (gastos operativos (26,64%) , gastos de mantenimiento (39,8%) y provisión de rentas impagadas (37,8%)) ha sido del 35,48% debido fundamentalmente a la contención del gasto de los inmuebles, la menor actividad en ellos y del mejor comportamiento de la morosidad. Los gastos operativos y de mantenimiento se encuentran incluidos dentro de la partida Servicios Exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias contable. La provisión de rentas corresponden a la cuenta de pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.

El resultado financiero analítico, que incluye el resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias contable y los gastos bancarios principalmente por la formalización de préstamos, incluidos en la partida de Servicios exteriores contable, muestra un grado de cumplimiento del 43,85%. Está en línea con las previsiones del Plan de Negocio, si bien es ligeramente inferior debido a que el coste de la financiación de los inmuebles ha sido inferior al presupuestado, en parte por la tardía compra de los mismos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias tiene un grado de cumplimiento del 41,64%. El menor valor de la inversión y la incorporación de uno de los inmuebles en cartera a finales de junio supone que el gasto en amortización sea inferior al previsto en el Plan de Negocio en los seis primeros meses de 2017.

El grado de cumplimiento de la partida analítica de impuestos, correspondiente a la partida de tributos de la cuenta de pérdidas y ganancias contable, es del 121,9% debido fundamentalmente a que el importe de los impuestos no deducibles (IVA) ha sido superior al estimado.

Informe de Revisión Limitada

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

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

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección.

Introducción

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Restricción de distribución y uso

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

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

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

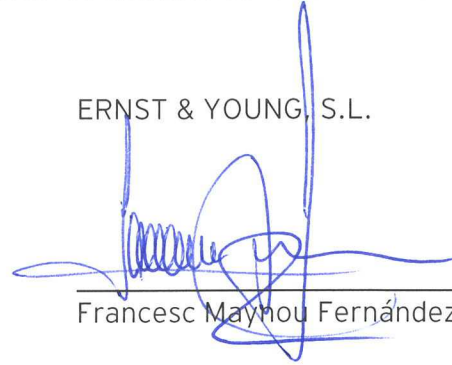
ERNST & YOUNG, S.L.

Any 2017 Núm. 20/17/07904
IMPORT COL·LEGIAL: 30,00 EUR

.....
Informe sobre treballs diferents
a l'auditoria de comptes
.....

11 de octubre de 2017

ERNST & YOUNG, S.L.



Francesc Maynou Fernández

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2017 y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2017	31/12/2016
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		69.450.587	67.689.113
II. Inmovilizado material	4	131.929	36.000
3. Inmovilizado en curso y anticipos		131.929	36.000
III. Inversiones inmobiliarias	5	69.062.914	67.395.865
1. Terrenos		48.379.864	46.980.862
2. Construcciones		20.683.050	20.415.003
V. Inversiones financieras a largo plazo	6.1	255.744	257.248
5. Otros activos financieros		255.744	257.248
B) ACTIVO CORRIENTE		8.107.695	8.496.755
II. Existencias		166.004	205.728
6. Anticipos a proveedores		166.004	205.728
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	323.164	297.941
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		43.304	37.865
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	8.1	279.860	260.075
V. Inversiones financieras a corto plazo		300	0
5. Otros activos financieros		300	0
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.618.227	7.993.087
1. Tesorería		7.618.227	7.993.087
TOTAL ACTIVO		77.558.282	76.185.868

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		46.380.453	47.730.003
A-1) Fondos propios		46.380.453	47.730.003
I. Capital	7.1	50.000.000	50.000.000
1. Capital escriturado		50.000.000	50.000.000
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	7.3	(319.364)	(345.798)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(1.924.199)	(281.543)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.924.199)	(281.543)
VII. Resultado del ejercicio		(1.375.984)	(1.642.656)
B) PASIVO NO CORRIENTE		30.675.654	27.811.367
I. Provisiones a largo plazo		587.153	-
4. Otras provisiones	11	587.153	-
II. Deudas a largo plazo		30.088.500	27.811.367
2. Deudas con entidades de crédito	6.2.1	29.794.454	27.527.034
5. Otros pasivos financieros	6.2	294.046	284.334
C) PASIVO CORRIENTE		502.175	644.498
III. Deudas a corto plazo	6.2	476.680	477.806
2. Deudas con entidades de crédito		476.680	477.806
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		25.495	166.692
1. Proveedores		24.342	146.441
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.1	1.153	20.251
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		77.558.282	76.185.868

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

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

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2017	31/12/2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10.1	941.361	1.429.573
b) Prestaciones de servicios		941.361	1.429.573
5. Otros ingresos de explotación		14.148	8.442
7. Otros gastos de explotación	10.2	(1.849.850)	(2.494.919)
a) Servicios exteriores		(1.525.376)	(1.866.642)
b) Tributos		(310.300)	(628.276)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(14.175)	(628.276)
8. Amortización del inmovilizado	5	(203.901)	(304.313)
13. Otros resultados		(162)	(1)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		(1.098.405)	(1.361.216)
12. Ingresos financieros		0	2.504
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0	2.504
b2) En terceros		0	2.504
13. Gastos financieros		(277.579)	(283.943)
b) Por deudas con terceros		(277.579)	(283.943)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(277.579)	(281.440)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(1.375.984)	(1.642.656)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 17)		(1.375.984)	(1.642.656)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		(1.375.984)	(1.642.656)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

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

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2017	31/12/2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(1.375.984)	(1.642.656)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		(1.375.984)	(1.642.656)

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

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	ACCIONES Y PARTICIPACIONES	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016	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
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.375.984)	(1.375.984)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Distribución del resultado	-	-	(1.642.656)	1.642.656	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	26.434	-	-	26.434
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017	50.000.000	(319.364)	(1.924.199)	(1.375.984)	46.380.453

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

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

(expresado en euros)

	Notas	30/06/2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		-1.375.984	-1.642.656
Ajustes del resultado		1.068.634	590.760
Amortización del inmovilizado	4 y 5	203.901	304.313
Variación de provisiones		587.153	0
Ingresos financieros		0	2.504
Gastos financieros		277.579	283.943
Cambios en el capital corriente		-126.696	-194.748
Existencias		0	-162.271
Deudores y otras cuentas a cobrar		-5.439	-162.038
Acreedores y otras cuentas a pagar		-82.375	139.299
Otros pasivos corrientes		-38.883	-9.738
Otros activos y pasivos no corrientes		0	0
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-277.580	-286.447
Pagos de intereses		-277.579	-283.943
Cobros de intereses		0	-2.504
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-711.626	-1.533.091
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-1.965.675	-43.768.590
Inmovilizado material	4	0	0
Inversiones Inmobiliarias	5	-1.966.879	-43.545.534
Otros activos financieros		1.204	-223.056
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-1.965.675	-43.768.590
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.292.728	40.298.089
Emisión		0	
Deudas con entidades de crédito		2.266.294	23.725.000
Instrumentos patrimonio propio		0	17.310.000
Adquisición inst patrimonio propio		26.434	-345.798
Devolución y amortización		0	
Deudas con entidades de crédito		0	-391.113
Otras deudas		9.713	228.050
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		2.302.441	40.526.139
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-374.860	-4.775.542
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.993.087	12.768.629
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.618.227	7.993.087

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 los Estados Financieros Intermedios

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los Estados Financieros Intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 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.

Los Estados Financieros Intermedios de los primeros seis meses del ejercicio 2017 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad el 10 de octubre de 2017. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2017.

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

2.2 Imagen fiel

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

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del primer semestre de 2017, 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 primer semestre del ejercicio 2017 con las del ejercicio precedente hay que tener en cuenta que corresponde al cierre del ejercicio completo del 2016.

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 los presentes Estados Financieros Intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales 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. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

La amortización de las Construcciones se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 50 años.

3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe del balance "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de los terrenos y de los edificios que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje utilizado para las construcciones es del 2%.

Los cambios que, en su caso pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Gesvalt en 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.

3.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

3.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

3.5 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

3.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

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

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

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

3.8 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Con fecha 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.

3.9 Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.10 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la

Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

3.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

3.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4. INMOVILIZADO MATERIAL

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

30/06/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	36.000	95.929		131.929
	36.000	95.929	0	131.929
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
Valor neto contable	36.000	95.929	0	131.929

2016 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	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

El saldo inicial corresponde a las obras que se comenzaron en uno de los edificios. Se han continuado en los primeros meses de 2017 y adicionalmente han comenzado obras de mejora en otros tres inmuebles.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

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

30/06/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				
Terrenos	46.980.862	1.399.002	0	48.379.864
Construcciones	20.756.190	471.948	0	21.228.138
Subtotal	67.737.052	1.870.950	0	69.608.002
Amortización	-341.187	-203.901	0	-545.088
Valor neto contable	67.395.865	1.667.049	0	69.062.914

2016 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				
Terrenos	14.600.531	30.992.824	1.387.508	46.980.862
Construcciones	7.819.486	12.516.712	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

El valor de mercado de los inmuebles a 30 de junio de 2017 es de 84.915.000 euros. Algunos de ellos están hipotecados en garantía de préstamos por un total de 30.271.134 euros a 30 de junio de 2016 (27.992.424 euros a cierre del ejercicio 2016).

5.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

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

5.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles han sido adquiridos en los años 2015, 2016 y 2017 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
Cartagena 211	Barcelona	29/06/2017

5.4 Cobertura de seguros

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad. Los Administradores de la Sociedad entienden que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sometida.

5.5 Obras de rehabilitación y mejora

Están previstas obras de mejoras en los edificios situados en las calles Princesa 19, Pau Claris 126, Consell de Cent 403, Sant Climent 5 y Regomir 11, todos ellos localizados en Barcelona, si bien no está concretado aún el importe total.

5.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En los seis primeros meses del ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 941.361 euros (1.429.573 euros en el ejercicio completo de 2016).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el primer semestre de 2017 ascendieron a 376.938 euros (836.625 en el ejercicio completo de 2016).

5.7 Arrendamientos

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

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vencimiento en 2017	255.530	256.413
Vencimiento en 2018 y 2019	854.150	820.385
Vencimiento en 2020 o posterior	<u>630.203</u>	<u>561.230</u>
TOTAL	1.739.883	1.638.027

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

6.1 Activos Financieros

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

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
30/06/2017			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	43.304	43.304
Anticipos a proveedores		166.004	166.004
Fianzas constituidas	205.744	300	206.044
Depósitos constituidos	50.000	0	50.000
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 8.1)	0	279.860	279.860
Total	255.744	489.468	745.212

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
Anticipos a proveedores		205.728	205.728
Fianzas constituidas	207.248	0	207.248
Depósitos constituidos	50.000	0	50.000
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 8.1)	0	260.075	260.075
Total	257.248	503.668	760.916

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).

Los anticipos a proveedores corresponden a las provisiones de fondos realizadas por gastos legales o bancarios y por servicios de administración de fincas.

A corto plazo los clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado. Las fianzas constituidas a corto plazo son debidos al alquiler de activos para la gestión de los inmuebles. Los créditos con las administraciones públicas corresponden al importe pendiente de devolución o compensación del Impuesto de Valor Añadido.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 se resume en los siguientes cuadros:

Situación fianzas a largo plazo a 30/06/2017

	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	Total
Fianzas constituidas a largo plazo	27.071	65.566	39.276	12.744	2.870	58.218	205.744

Situación fianzas a largo plazo a 31/12/2016

	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

6.2 Pasivos Financieros

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

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
30/06/2017			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	25.495	25.495
Proveedores	-	24.342	24.342
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 8.1)	-	1.153	1.153
Deudas a corto y largo plazo	30.088.500	476.680	30.565.180
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 6.2.1)	29.794.454	476.680	30.271.134
Otros pasivos financieros	294.046	0	294.046
Total	30.088.500	502.175	30.590.675

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 8.1)	-	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 6.2.1)	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

Las deudas con las Administraciones Públicas refleja el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado. Las deudas con entidades de crédito son las hipotecas constituidas para financiar los inmuebles en cartera. El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo corresponde fundamentalmente a las fianzas y depósitos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento.

6.2.1 Deudas con entidades de Crédito

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

	30/06/2017	2016
Préstamos hipotecarios	30.260.043	27.992.424
Vencimiento < 1 año	465.589	465.390
Vencimiento >1 año	29.794.454	27.527.034
Periodificación intereses	11.091	12.416
Total deudas entidades de crédito	30.271.134	28.004.840

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

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

(Miles de euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados		
	30/06/2017	31/12/2016			30/06/2017	31/12/2016	
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias							
Entidad	Inmueble						
BANCO SANTANDER, S.A.	CARME 23	1.007.185	1.066.437	31/05/2025	EUR12 + 165 pb	8.470	19.466
BANKINTER S.A.	SANT PAU 17	1.000.000	1.000.000	02/05/2028	EUR12 + 250 pb	10.486	16.597
CAIXABANK S.A.	MASSANET 6	1.200.000	1.200.000	01/08/2049	EUR12 + 180 pb	10.740	9.769
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	GRAN VIA 625	3.267.483	3.340.909	30/11/2027	EUR12 + 140 pb	22.152	53.287
CAIXABANK S.A.	BOQUERÍA 1	1.700.000	1.700.000	01/10/2019	EUR12 + 180 pb	15.215	12.547
BANKINTER S.A.	CASANOVA 55-57	4.500.000	4.500.000	31/01/2028	EUR12 + 165 pb	37.481	69.713
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	PAU CLARIS 126	2.124.125	2.171.329	29/02/2028	Fix 2,50%	27.018	47.638
BANCO SANTANDER, S.A.	CONSELL DE CENT 403	1.986.250	2.038.750	30/05/2023	EUR12 + 185 pb	18.291	22.362
BANKINTER S.A.	TALLERS 55	1.650.000	1.650.000	10/10/2028	EUR12 + 190 pb	15.588	7.054
BANKINTER S.A.	AVINYÓ 37	2.900.000	2.900.000	10/10/2028	EUR12 + 190 pb	27.397	12.398
BANCO DE SABADELL S.A.	REGOMIR 11	3.375.000	3.375.000	31/10/2029	EUR12 + 200 pb	33.750	12.188
BANKINTER S.A.	SAN BERNARDINO 8	1.200.000	1.200.000	12/12/2028	EUR12 + 190pb	12.540	0
BANCO DE SABADELL S.A.	CARME 106	1.850.000	1.850.000	31/12/2029	EUR12 + 225 pb	20.813	925
BANCO DE SABADELL S.A.	PRINCESA 19	2.500.000	0	28/02/2030	EUR12 + 200 pb	17.639	0
Periodificación de intereses		11.092	12.416				
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		30.271.134	28.004.840			277.579	283.943

6.2.2 Análisis por vencimientos

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

Situación a 30/06/2017

	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	TOTAL
Proveedores	24.342						24.342
Otras deudas con las Administraciones	1.153						1.153
Deudas con entidades de crédito	243.591	496.108	2.802.957	1.721.398	1.748.079	23.259.001	30.271.134
Otros pasivos financieros	51.089	97.039	60.291	22.795	3.320	59.512	294.046
TOTAL	320.175	593.147	2.863.248	1.744.193	1.751.399	23.318.514	30.590.676

Situación a 31/12/2016

	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	TOTAL
Proveedores	146.441						146.441
Otras deudas con las Administraciones	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

6.2.3 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	30/06/2017	Ejercicio 2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	-55	-52
Ratio de operaciones pagadas (2)	-55	-53
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	-25	75

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	1.236.862	3.457.567
Total pagos pendientes.	20.225	28.697

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

Estados Financieros Intermedios. Esta diferencia tomará valor negativo cuando las operaciones pendientes de pago se encuentren en un momento anterior al correspondiente plazo legal de pago.

7. FONDOS PROPIOS

7.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 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. Durante los años 2014 y 2015 se realizaron diversas ampliaciones de capital terminando el ejercicio 2015 con 3.269.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una situando el capital social en 32.690.000 euros a inicio del ejercicio 2016.

Los movimientos de capital desde el 1 de enero de 2016 a 30 de junio de 2017 se detallan a continuación:

- 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 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 30 de junio de 2017 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 30 de junio de 2017 era titular de 27.800 acciones clasificadas en autocartera.

7.2 Reserva Legal

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

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

7.3 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 2016, 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.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2017 la Sociedad ha adquirido 500 acciones a un precio medio de adquisición de 12,10 euros y ha vendido 2.700 acciones a un precio medio de 12,03 euros. A 30 de junio de 2017 la Sociedad era poseedora de 27.800 acciones a un precio medio de adquisición de 11,56 euros por acción representando un 0,56% del total de acciones.

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	30/06/2017	31/12/2016
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	279.860	260.075
	279.860	260.075
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	0	0
Retenciones	1.153	20.251
	1.153	20.251

8.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

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

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 30 de junio de 2017 un importe de 941.361 euros (1.429.573 euros en el ejercicio completo de 2016) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

10.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>30/06/2017</u>	<u>2016</u>
a) Servicios exteriores	1.525.376	1.866.642
Reparaciones y conservación	45.245	83.924
Servicios de profesionales independientes	841.804	1.359.936
Transportes	0	192
Primas de seguros	6.350	16.035
Servicios bancarios y similares	12.782	121.451
Suministros	16.596	23.975
Provisión gastos	0	0
Otros servicios	602.598	261.130
b) Tributos	310.300	628.276
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14.175	0
Total gastos de explotación	1.849.850	2.494.918

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

	<u>30/06/2017</u>	<u>2016</u>
Contabilidad y gastos legales	20.453	37.096
Gastos del Mercado de Valores	54.925	152.807
Asesores externos	1.622	91.219
Management fee	665.327	900.080
Tasaciones	26.000	57.047
Administración de Fincas	41.920	68.814
Gastos varios	31.558	52.872
Total	841.804	1.359.936

La partida de Otros Servicios incluye la provisión de gasto por comisión de éxito de gestión (nota 11)

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante los primeros seis meses del ejercicio han ascendido a 665.327 euros + IVA (900.080 euros en el ejercicio completo de 2015). No hay saldos pendientes a 30 de junio de 2017.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas alcanza un valor a 30 de junio de 2017 de 587.153 euros + IVA.

11.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

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

12. OTRA INFORMACIÓN

12.1 Personal

La Sociedad no tiene personal de ningún tipo.

12.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

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

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país hacen prever una buena evolución de los precios de mercado.
-
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.
-
- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable,
-
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
-
- Riesgo de liquidez: La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 7.018.366 euros.

13. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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

14. HECHOS POSTERIORES

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

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

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 10 de octubre de 2017 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y 30 de junio de 2017. Los Estados vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 10 de octubre 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 Torrededía

D. Paolo Forlin

D. Migeul Herrera-Laso Jiménez

Jordi Jofre Arajol