



Madrid, a 24 de octubre de 2018

En virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 06/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** (en adelante, la “**Sociedad**” o “**AM LOCALES PROPERTY**”) pone en conocimiento el siguiente

EEFF Intermedios a 30-06-2018

- Estados Financieros Intermedios a 30 de junio del 2018, junto con el informe de revisión limitada emitido por un auditor independiente.

Atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias
Presidente del Consejo de Administración
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2018

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de AM Locales Property SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de AM Locales Property SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 junio de 2018, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo 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 a las personas responsables 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 al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría 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 del patrimonio y de la situación financiera de AM Locales Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis 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.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de AM Locales Property SOCIMI, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 6/2018 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

23 de octubre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/17745

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

**Estados Financieros
Intermedios**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
30 de junio de 2018
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		68.872.042	68.422.836
Inmovilizado intangible	5	247	308
Inmovilizado material	6	19.111	22.491
Inversiones inmobiliarias	7	67.559.619	67.323.048
Inversiones financieras a largo plazo	9.a, 11.a	838.460	618.119
Otros activos financieros		838.460	618.119
Activos por impuesto diferido	16	454.605	458.870
ACTIVO CORRIENTE		2.736.707	1.913.855
Existencias	11.b	86.173	-
Anticipos a proveedores		86.173	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.b	415.385	540.144
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	84.830	206.117
Deudores varios	9.a	310.228	309.093
Activos por impuesto corriente		3.215	21.305
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	17.111	3.629
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.a	215	-
Otros activos financieros		215	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	2.234.934	1.373.711
Tesorería		2.234.934	1.373.711
TOTAL ACTIVO		71.608.748	70.336.691

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
30 de junio de 2018
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		31.098.758	30.810.023
Fondos propios	13	33.232.623	32.904.894
Capital		5.028.013	5.028.013
Capital escriturado		5.028.013	5.028.013
Prima de emisión		26.209.831	26.209.831
Reservas		510.607	63.599
Legal y estatutarias		304.392	63.599
Otras reservas		206.215	-
Resultado del ejercicio (Dividendo a cuenta)		1.484.171	2.407.933
Ajustes por cambios de valor	14	(2.133.864)	(2.094.871)
Operaciones de cobertura		(2.133.864)	(2.094.871)
PASIVO NO CORRIENTE		36.781.825	37.588.778
Deudas a largo plazo	9.b, 15.a	36.781.825	37.588.778
Deuda con entidades de crédito		33.554.280	34.386.627
Derivados	14	2.133.864	2.094.871
Otros pasivos financieros		1.093.681	1.107.280
PASIVO CORRIENTE		3.728.165	1.937.890
Deudas a corto plazo	9.b, 15.a	2.640.487	1.300.399
Deuda con entidades de crédito		1.703.768	1.300.399
Otros pasivos financieros		936.719	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.b, 15.a	25.660	77.636
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.c	1.062.019	559.855
Proveedores	9.b	86.900	43.782
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.b	325.120	-
Acreedores varios	9.b	80.080	246.952
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	569.919	269.121
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		71.608.748	70.336.691

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
30 de junio de 2018
(expresada en euros)**

	Nota	30/06/2018	30/06/2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	18.a	3.618.014	3.273.787
Prestaciones de servicios		3.618.014	3.273.787
Aprovisionamientos:		(788.506)	(60.101)
Trabajos realizados por otras empresas		(788.506)	(60.101)
Otros ingresos de explotación:		5.986	3.634
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	18.b	5.986	3.341
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	293
Gastos de personal:		(112.780)	(402.281)
Sueldos, salarios y asimilados		(103.139)	(366.369)
Cargas sociales	18.c	(9.641)	(35.912)
Otros gastos de explotación		(561.849)	(761.859)
Servicios exteriores		(325.516)	(595.758)
Tributos		(102.485)	(166.101)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	11.c	(133.849)	-
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(507.274)	(480.264)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		454.196	793.467
Deterioros y pérdidas	7	454.196	-
Resultados por enajenaciones y otros	7	-	793.467
Otros resultados		(11.906)	(7.880)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.095.881	2.358.503
Gastos financieros:	15.a	(607.445)	(292.552)
Por deudas con terceros		(607.445)	(292.552)
RESULTADO FINANCIERO		(607.445)	(292.552)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.488.436	2.065.951
Impuestos sobre beneficios	16	(4.265)	(183.735)
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.484.171	1.882.216

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
30 de junio de 2018
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

	Nota	30/06/2018	30/06/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.484.171	1.882.216
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		(38.993)	-
Por valoración de activos y pasivos		(38.993)	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.406.186	1.882.216

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

	Capital		Reserva legal	Reserva Voluntaria	Resultado del ejercicio	Dividendos (Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Nota	Escriturado						
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	3	170.203	17.114.324	63.599	827.587	-	(132.385)	51.185.661
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	1.882.216	-	-	1.882.216
Operaciones con socios o propietarios		4.987.446	40.657.578	(4.800.000)	-	-	-	40.845.024
Aumento de capital		(129.636)	(31.562.071)	(29.169.920)	-	-	-	(60.861.627)
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		-	-	827.587	(827.587)	-	-	-
Distribución de resultados 2016		-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017		5.028.013	26.209.831	63.599	1.882.216	-	(132.385)	33.051.274
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	3	5.028.013	26.209.831	63.599	2.407.933	(804.482)	(2.094.871)	30.810.022
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	1.484.171	-	(38.993)	1.445.179
(-) Distribución de dividendos		-	-	240.793	(2.407.933)	(1.156.443)	-	(1.156.443)
Distribución del resultado 2017		-	-	304.392	1.484.171	1.960.925	-	3.749.488
SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018		5.028.013	26.209.831	304.392	1.484.171	-	(2.133.864)	31.098.758

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 30 de junio de 2018
(expresado en euros)

	Nota	30/06/2018	30/06/2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.076.209	1.771.455
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.488.436	2.065.951
Ajustes del resultado:		794.371	(20.651)
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	507.274	480.264
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(454.196)	-
Variación de provisiones		133.849	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-	(793.467)
Gastos financieros (+)		607.445	292.552
Cambios en el capital corriente:		473.278	21.922
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		11.237	32.610
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		462.041	(10.688)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(679.876)	(295.767)
Pagos de intereses (-)		(679.876)	(292.552)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		-	(3.215)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(620.476)	(5.704.857)
Pagos por inversiones (-):		(348.159)	(7.010.179)
Empresas del grupo y asociadas		(215)	(7.000.000)
Inmovilizado intangible		-	-
Inmovilizado material		(903)	(10.179)
Inversiones inmobiliarias	7	(347.041)	-
Cobros por desinversiones (+):		(272.317)	1.305.322
Empresas del grupo y asociadas		(51.976)	-
Inversiones inmobiliarias	7	-	1.200.000
Otros activos financieros		(220.341)	54.346
Unidad de negocio		-	50.976
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(594.510)	9.865.543
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	2.300.000
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	13	-	2.300.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(374.786)	7.565.543
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		154.824	6.656.499
Otras deudas (+)		(13.599)	2.165.897
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(513.449)	(1.014.659)
Otras deudas (-)		(2.561)	(242.194)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(219.724)	-
Dividendos (-)	13	(219.724)	-
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		861.223	5.932.141
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.373.711	520.547
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.234.934	6.452.688

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO DE 6
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018
(Importes en euros)

1.- Actividad de la empresa.

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se ha elevado a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad).

La sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Grupo de Sociedades.

Hasta el ejercicio 2017, la Sociedad formaba parte del grupo de empresas dominado por **Walinver 21 Group, S.L.** siendo ésta su Sociedad dominante directa. Dicha empresa tiene su domicilio fiscal y social en Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid. Los administradores de Walinver 21 Group, S.L. no estaban obligados a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 de acuerdo con la normativa vigente, en razón de la dimensión del grupo (artículo 43.1 del Código de Comercio).

Desde el 8 de marzo de 2017 y tras la operación de fusión por absorción por parte de AM Locales Property Socimi, S.A., como sociedad absorbente, de su sociedad dominante Walinver 21 Group, S.L., la sociedad deja de pertenecer al grupo de empresas que estaba dominado por Walinver 21 Group, S.L. y que a su vez deja de existir (ver nota 21).

e) Régimen de SOCIMI.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de distribución del resultado

La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se hará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

5. Obligación de información

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula su régimen fiscal especial.

6. Capital mínimo

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009 aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. Con fecha 25 de julio de 2017 la sociedad entró a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre sociedades a partir del mismo periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el impuesto sobre sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.

a) Imagen fiel.

Los presentes 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 a los estados financieros intermedios compuestas por las notas 1 a 24, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 20 de junio de 2018.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, las correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 y del balance las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2017 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 20 de junio de 2018.

La información comparativa referente a las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 que se muestra en la nota 8 se ha modificado respecto a la presentada en las cuentas anuales del ejercicio anterior debido a que en este cuadro se presentan únicamente las rentas futuras por arrendamiento no cancelables por el arrendatario. En el ejercicio anterior en este cuadro se incluyeron todas las rentas futuras de los contratos sin considerar los periodos mínimos no cancelables.

c) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 991.459 euros (24.035 euros a cierre del ejercicio 2017) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

3.- Distribución del resultado del ejercicio.

El 20 de junio de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2017 de 2.407.933 euros, consistente en la dotación del mismo a dividendos por importe de 1.960.925 euros, a reserva legal por importe de 240.793 euros y a reservas voluntarias por importe de 206.215 euros.

Al 30 de junio de 2018, el importe de las reservas no distribuibles es de 304.392 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la

reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009. A este respecto, se ha repartido un 81% del resultado del ejercicio 2017 a dividendos, un 10% a reserva legal y el resto a reservas voluntarias.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 son las siguientes:

I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 30 de junio de 2018, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

<u>Denominación</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Cifra de negocios C.B.</u>
Atocha 24, C.B.	69,43%	203.298

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- a) Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.
- b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Maquinaria.....	10
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipo para procesos informáticos	4
Elementos de transporte	6
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes

derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos.

a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

b) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

1) Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

2) Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Al menos al cierre del periodo, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cada fecha de balance, la Sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las

dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El derivado contratado por la Sociedad al 30 de junio de 2018 cumple plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “ajustes por cambios de valor”.

e) Intereses.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la Sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones.

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables, afecta al tipo de interés efectivo. Si la Sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

IX. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del periodo, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

X. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados al nominal de los créditos por actividades propias con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

XI. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en los presentes estados financieros intermedios sino que se informa los mismos en las notas de los estados financieros intermedios, siempre que no sean considerados como remotos.

XII. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XIII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del periodo. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del periodo.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa en la fecha de cierre del periodo, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumento su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos establecidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Así mismo, 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 la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

La entidad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2016. La sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de los presentes estados intermedios respecto a los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, La Sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de estos estados financieros intermedios.

XIV. 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 adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 30 de junio de 2018, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

XV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho

incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que los estados financieros intermedios sean formuladas.

XVI. Combinaciones de negocios

Como se describe en la nota 21.a), la Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 una operación de fusión por absorción con su Socio Único. Los elementos constitutivos del negocio adquirido se han valorado por el importe que correspondería a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo en la fecha en que se realiza la operación.

Como se describe en la nota 21.b), la Sociedad aportó una rama de actividad a una sociedad de nueva creación. Los elementos constitutivos del negocio entregado se han valorado al valor contable de los elementos patrimoniales escindidos.

XVII. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

XVIII. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 30 de junio de 2018 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	19.612	(19.365)	247
Total	19.612	(19.365)	247

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2017 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	19.612	(19.304)	308
Total	<u>19.612</u>	<u>(19.304)</u>	<u>308</u>

A 30 de junio de 2018, varios elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.182 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (mismo importe que al cierre del ejercicio 2017).

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 30 de junio de 2018 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(41.597)	420
Mobiliario	79.044	(68.243)	10.801
Equipo para procesos de información	61.205	(60.096)	1.109
Otros inmovilizado material.....	7.000	(1.719)	5.281
Anticipos para inmovilizado	1.500	---	1.500
Total	<u>190.766</u>	<u>(171.654)</u>	<u>19.111</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2017 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(41.564)	453
Mobiliario	79.043	(66.434)	12.609
Equipo para procesos de información	60.302	(57.931)	2.371
Otros inmovilizado material.....	7.000	(1.442)	5.558
Anticipos para inmovilizado	1.500	---	1.500
Total	<u>189.862</u>	<u>(167.371)</u>	<u>22.491</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Saldo a 30/06/2018
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	79.044	---	79.044
Equipo para procesos informáticos	60.301	904	61.205
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.500	---	1.500
Total	<u>189.862</u>	<u>904</u>	<u>190.766</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en el inmovilizado material fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2017
Instalaciones	42.017	---	---	---	42.017
Mobiliario	111.793	---	(32.749)	---	79.044
Equipo para procesos informáticos	64.001	3.197	(6.897)	---	60.301
Otro inmovilizado material	7.000	---	---	---	7.000
Construcciones en curso	241.055	10.179	---	(251.234)	---
Anticipos para inmovilizado material	1.500	---	---	---	1.500
Total	<u>467.366</u>	<u>13.376</u>	<u>(39.646)</u>	<u>(251.234)</u>	<u>189.862</u>

El saldo de trasposos del ejercicio 2017 corresponde a la activación de las obras de la oficina de la sociedad como inversiones inmobiliarias, dado que las mismas se encuentran en su mayoría arrendadas a otras sociedades vinculadas.

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Dotación	Saldo a 30/06/2018
Instalaciones	41.565	33	41.598
Mobiliario	66.434	1.809	68.243
Equipo para procesos informáticos	57.930	2.165	60.095
Otro inmovilizado material	1.442	277	1.719
Total	<u>167.371</u>	<u>4.283</u>	<u>171.654</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Trasposos	Saldo a 31/12/2017
Instalaciones	41.352	213	---	41.565
Mobiliario	62.670	3.764	---	66.434
Equipo para procesos informáticos	53.655	3.862	413	57.930
Otro inmovilizado material	742	700	---	1.442
Total	<u>158.419</u>	<u>8.539</u>	<u>413</u>	<u>167.371</u>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 30 de junio de 2018 es como sigue:

Elementos	Saldo a 30/06/2018	Saldo a 31/12/2017
Instalaciones	39.888	39.888
Mobiliario	41.402	41.402
Equipos para procesos de información	43.301	43.301
Total	<u>124.591</u>	<u>124.591</u>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 30 de junio de 2018, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2018 es la siguiente:

Concepto	<u>Inversión Inmobiliaria</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos.....	53.792.246	---	(2.092.168)	51.700.079
Construcciones.....	32.875.595	(14.037.483)	(2.978.572)	15.859.540
Total	<u>86.667.841</u>	<u>(14.037.483)</u>	<u>(5.070.740)</u>	<u>67.559.619</u>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe de coste del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 53.792.247 euros a 30 de junio de 2018 (mismo importe a 31 de diciembre de 2017).

Un importe de 4.232.890 euros corresponde al coste de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.I).

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 fue la siguiente:

Concepto	<u>Inversión Inmobiliaria</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos.....	53.801.046	---	(2.546.364)	51.254.682
Construcciones.....	32.581.491	(13.534.553)	(2.978.572)	16.068.366
Total	<u>86.382.537</u>	<u>(13.534.553)</u>	<u>(5.524.936)</u>	<u>67.323.048</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	<u>Saldo a 31/12/2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo a 30/06/2018</u>
Terrenos.....	53.801.046	---	53.801.046
Construcciones.....	32.581.491	285.304	32.866.795
Total	<u>86.382.537</u>	<u>285.304</u>	<u>86.667.841</u>

Las adiciones registradas durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018 se corresponden con la activación de gastos por las obras que la Sociedad estaba realizando en uno de los locales y cuya obra se ha finalizado en marzo de 2018.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	<u>Saldo a 31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo a 31/12/2017</u>
Terrenos.....	48.907.801	5.201.122	---	(307.877)	53.801.046
Construcciones.....	29.968.047	2.717.588	251.234	(355.378)	32.581.491
Total	<u>78.875.848</u>	<u>7.918.710</u>	<u>251.234</u>	<u>(663.255)</u>	<u>86.382.537</u>

Con fecha 28 de septiembre de 2017 la Sociedad adquirió dos inmuebles ubicados en Sevilla. Ambos edificios forman un conjunto único con una superficie construida total de 702 metros cuadrados aproximadamente. En la planta baja, se desarrolla una actividad comercial y en las plantas 1ª, 2ª y 3ª se mantiene su uso residencial para su arrendamiento. El precio conjunto fue abonado con fondos de la Sociedad y ascendió a 6.400.000 euros (IVA no incluido).

El resto de altas del ejercicio 2017 se corresponden a gastos relacionados directamente con la compra así como obras realizadas en dicho inmueble por un importe total de 1.453.620 euros y a la activación de gastos relacionados con el inmueble de Sol, el cual fue adquirido a través de una opción de compra, que supusieron unas altas de 67.090 euros.

Además, durante el ejercicio 2017, la Sociedad enajenó un inmueble por un precio de venta conjunto de 1.200.000 euros, obteniendo un beneficio de 793.467 euros.

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Dotación	Saldo a 30/06/2018
Construcciones	13.534.553	502.930	14.037.483
Total	13.534.553	502.930	14.037.483

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/17
Construcciones	12.861.113	930.162	(256.722)	13.534.553
Total	12.861.113	930.162	(256.722)	13.534.553

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Con fecha 4 de octubre de 2017, la sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria cancelando la deuda hipotecaria que mantenía hasta entonces (ver nota 15). Con el nuevo préstamo se establecen una serie de activos estratégicos, donde en el caso de enajenarse cualquiera de ellos, la Sociedad deberá amortizar anticipadamente dicha deuda. A 30 de junio de 2018 ninguno de los inmuebles marcados como activos estratégicos se ha vendido.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

Con fecha 15 de mayo de 2017, un experto independiente realizó un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de enero de 2017. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 144.889.000 euros.

Al cierre del ejercicio 2017 cuatro locales presentaban evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente. En consecuencia, la Sociedad tenía registrado al 31 de diciembre de 2017 un deterioro acumulado de 5.524.936 euros. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 la Sociedad ha procedido a revertir el deterioro de tres de esos locales por importe de 454.196 euros en base al precio de venta de los mismos que se ha producido en julio de 2018 (ver nota 22), quedando un deterioro acumulado a 30 de junio de 2018 de 5.070.740 euros.

A 30 de junio de 2018 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias. En cambio, la Sociedad ha firmado dos ofertas vinculantes, una de ellas por la venta de cinco

locales de su propiedad y otra de ellas para la compra de 3 locales situados en la provincia de Córdoba (ver nota 22)

A 30 de junio de 2018, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la sociedad se detalla en el Anexo 1 de la presente memoria.

8.- Arrendamientos operativos.

Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	30/06/2018	30/06/2017
Hasta un año	3.952.537	4.560.693
Entre uno y cinco años	7.840.834	9.213.024
Más de cinco años	900.000	1.200.000
Total cobros mínimos comprometidos.....	<u>12.693.371</u>	<u>14.973.717</u>

9.- Instrumentos financieros.

a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2018, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2018		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar		838.460	395.058	1.233.518
Total activos financieros.....		<u>838.460</u>	<u>395.058</u>	<u>1.233.518</u>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2017, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2017		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar		618.119	515.210	1.133.329
Total activos financieros.....		<u>618.119</u>	<u>515.210</u>	<u>1.133.329</u>

b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2018 es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2018				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		33.554.280	3.227.545	1.703.768	1.454.479	39.940.071
Total pasivos financieros.....		33.554.280	3.227.545	1.703.768	1.454.479	39.940.071

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2017 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2017				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		34.386.627	3.202.151	1.300.399	368.370	39.257.547
Total pasivos financieros.....		34.386.627	3.202.151	1.300.399	368.370	39.257.547

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euríbor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 9.a) y 9 b).

10.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas. La Sociedad dio de baja la totalidad de sus inversiones durante el ejercicio 2017.

11.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

a) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	30/06/2018		31/12/2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Vinculadas:				
· Cuentas corrientes	---	215	---	---
No vinculadas:				
· Fianzas y depósitos	838.460	---	618.119	---
Total	838.460	215	618.119	---

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	30/06/2018	31/12/2017
	Corriente	Corriente
No vinculadas:		
· Clientes	1.758.999	1.746.436
· Deterioro de deudores.....	(1.674.168)	(1.540.319)
· Deudores varios	310.228	309.093
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16)	20.326	24.934
Total	415.385	540.144

Un importe de 24.730 euros del saldo de "Deudores varios" (mismo importe a cierre de 2017) corresponden a de Atocha 24, C.B. El importe restante por dicho concepto corresponde principalmente a un crédito por un exceso en el pago de los costes asociados a la refinanciación de la deuda realizada durante el ejercicio (nota 15), cuyo importe será recuperado por la sociedad en el segundo semestre de 2018.

c) Deterioro del valor.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2017 se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable. Su detalle fue el siguiente:

Saldo al 31/12/2016	1.281.463
· Dotación.....	258.856
· Aplicación	---
Saldo al 31/12/2017	<u>1.540.319</u>
· Dotación.....	133.849
· Aplicación	---
Saldo al 30/06/2018	<u>1.674.168</u>

12.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

13.- Fondos propios.

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

a) Capital.

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde tanto a personas físicas como jurídicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se sustituyeron por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil realizó con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

Además, la sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").

Al comienzo del ejercicio 2017, el titular de las participaciones era en un 99,96% la sociedad Walinver 21 Group, S.L. y en un 0,04% una persona física. Con fecha 8 de marzo de 2017, Walinver 21 Group, S.L. adquirió la totalidad de la sociedad, pasando a ser el socio único. Con fecha 13 de marzo de 2017, se inscribió en el Registro Mercantil la correspondiente declaración de unipersonalidad.

Con fecha 21 de marzo de 2017, el Socio Único adoptó las siguientes decisiones:

- 1) La fusión con Walinver 21 Group, S.L., mediante la absorción de ésta por parte de la Sociedad. La absorbida se disuelve sin liquidación y transmite en bloque su patrimonio social a la absorbente, la cual adquiere, por título de sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la absorbida. La fecha de efectos contables de esta fusión fue el 1 de enero de 2017.

Como consecuencia de la fusión, la Sociedad amplió su capital social en 87.446 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de

emisión de 38.497.579 euros (26.458,816962 euros por participación). Las participaciones se asignaron y adjudicaron en pleno dominio a los socios de la absorbida, quedando de este modo totalmente suscritas y desembolsadas.

Tras esta operación, el capital social se estableció en 257.649 euros, dividido en 4.287 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, y la Sociedad perdió su condición de unipersonal.

- 2) La escisión parcial de la Sociedad y la constitución de beneficiaria Walinver Participaciones y Activos, S.L., con el objeto de segregar las unidades económicas realizadas a través de empresas participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada. Los elementos del activo y del pasivo que se transmitieron a la sociedad beneficiaria tenían un valor contable de 60.547.810 euros. Como consecuencia de la referida cesión, la sociedad beneficiaria de la escisión se subrogó personalmente y a título universal en todos los derechos y obligaciones derivados de las relaciones jurídicas dimanantes de los elementos patrimoniales que a la misma se incorporan, a título de sucesora universal. La fecha de efectos contables de esta escisión fue el 1 de enero de 2017.

Como consecuencia de la escisión, la Sociedad redujo sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.341.745 euros, de los cuales 129.636 euros correspondían a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones.

Tras esta operación, el capital social se estableció en 128.013 euros, dividido en 2.130 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 8 de mayo de 2017, el Socio Único adoptó las siguientes decisiones:

- 1) La modificación del valor nominal de cada una de las participaciones, pasando el capital social a estar representado por 128.013 participaciones sociales de 1.00 euros de valor nominal cada una.
- 2) Una primera ampliación de capital social en 4.800.000 euros con cargo a reservas voluntarias, mediante la emisión de 4.800.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro cada una de ellas, sin prima de asunción. Esta ampliación fue asumida por los socios preexistentes.
- 3) Una segunda ampliación de capital social en 100.000 euros, mediante la emisión de 100.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euros cada una de ellas y con una prima de asunción global de 2.200.000 euros. Previa renuncia al derecho de suscripción preferente por los socios preexistentes, esta ampliación es asumida en su totalidad por un nuevo socio mediante aportación en metálico.

Tras estas operaciones, el capital social quedó establecido en 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una.

Todas las operaciones mencionadas fueron elevadas a público con fecha 8 de mayo de 2017 y, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018, se encuentran inscritas en el Registro Mercantil.

b) Prima de emisión.

Esta reserva es de libre disponibilidad. En el ejercicio 2017, a parte de la variación derivada de la combinación de negocios, esta se vio reducida en 559.883 euros como consecuencia de la cancelación de dos activos por impuesto diferido derivados de ejercicios anteriores.

c) Reservas.

1. Reserva legal.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad 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, 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 tal fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre 2017, la reserva legal aún no se encuentra totalmente dotada.

2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2018 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.639.214,00	32,60%
Dña. M ^a Luisa García-Baquero Arias	1.639.214,00	32,60%
Dña. M ^a Elena García-Baquero Arias	1.639.214,00	32,60%
Total	4.917.642,00	97,80%

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

14.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad procedió a reconocer en el ejercicio 2017 el valor razonable de la nueva permuta financiera por tipos de interés contratada por la sociedad y asociada a la nueva financiación de esta (nota 15), cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2027.

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y durante el anterior ejercicio 2017 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 31/12/2016	---	(176.514)	(44.129)	(132.385)
Altas	2.094.871	---	---	2.094.871
Bajas	---	176.514	44.129	132.385
Saldo al 31/12/2017	<u>2.094.871</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>2.094.871</u>
Altas	38.992	---	---	38.992
Saldo al 30/06/2018.....	<u>2.133.863</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>2.133.863</u>

15.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

	30/06/2018		31/12/2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo y asociadas:				
· Cuenta corriente	---	25.660	---	77.636
No vinculadas:				
· Deudas con entidades de crédito	33.554.280	1.703.768	34.386.627	1.300.399
· Derivados	2.133.864	---	2.094.871	---
· Dividendos a pagar.....	---	936.719	---	---
· Fianzas y depósitos recibidos	1.093.681	---	1.107.280	---
Total	<u>36.781.825</u>	<u>2.666.147</u>	<u>37.588.778</u>	<u>1.378.035</u>

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

Dentro de otros pasivos financieros a corto plazo se encuentra registrado el dividendo pendiente de pago a 30 de junio de 2018 a los accionistas de la Sociedad por importe de 936.719 euros que se aprueba en la Junta General de Accionistas celebrada el día 20 de junio de 2018 (ver nota 3).

El derivado registrado a 30 de junio de 2018 corresponde a un nuevo contrato de permuta de interés, relacionado con la nueva financiación contratada por la sociedad en el ejercicio 2017 tras un proceso de reestructuración de la deuda, con un nocional de 29.000.000 euros y vencimiento final en 2027. A cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, su valor razonable asciende a 2.133.864 euros a favor de la entidad de crédito.

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	30/06/2018		31/12/2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	28.255.456	1.703.768	29.242.627	1.300.399
Pólizas de crédito.....	5.298.824	---	5.144.000	---
Total	<u>33.554.280</u>	<u>1.703.768</u>	<u>34.386.627</u>	<u>1.300.399</u>

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de la deuda hipotecaria y pólizas bancarias. El nuevo préstamo firmado con el Banco Santander, tiene un vencimiento de 10 años y asciende a un importe total de 53 millones euros en dos tramos, un primero de 29 millones de euros que se dispone al 100% para amortizar deuda y un segundo de 24 millones de euros a disponer un millón de euros para cancelar el resto de la deuda, quedando una disponibilidad de 23 millones de euros en los próximos 5 años para realizar posibles adquisiciones. Finalmente, al cierre del periodo finalizado a 30 de junio de 2018 se ha dispuesto 5.144.000 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2017). Los intereses devengados a 30 de junio de 2018 ascienden a 77.222 euros (77.601 euros al cierre del ejercicio 2017). Los intereses devengados por el préstamo de 29 millones en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018 ascienden a 235.635 euros (38.667 euros al cierre del ejercicio 2017).

La nueva financiación de la Sociedad establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global (en el que se incluya la totalidad de deuda financiera con entidades de crédito) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- La inversión en suelos de la Sociedad no podrá superar el 5% del valor total de los activos inmobiliarios de la misma.
- Mantenimiento, a partir del momento en que la Sociedad sea titular de activos adicionales al mantenido actualmente por la Sociedad, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,3.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial del préstamo.

Al cierre del periodo finalizado a 30 de junio de 2018, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en el caso que les sean de aplicación al 30 de junio de 2018, en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 1.999.454 euros, 1.937.505 del pasivo no corriente y 61.949 del pasivo corriente, a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B. (2.104.688 al cierre del ejercicio 2017). Los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 ascienden a 16.487 (53.548 euros al cierre del ejercicio 2017).

Respecto al derivado, los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 ascienden a 266.438 euros (140.218 euros al cierre del ejercicio 2017).

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

b) Otra información sobre las deudas.

1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 30 de junio de 2018 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	1,60%	1,60%	2027	29.000.000	26.317.951	1.641.819
Préstamo CB.....	euro	1,60%	1,60%	2027	3.031.382	1.937.505	61.949
Cuenta de crédito	euro	1,60%	1,60%	2027	24.000.000	5.298.824	---
Total					56.031.382	33.554.280	1.703.768

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2017 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	1,60%	1,60%	2027	29.000.000	27.137.938	1.300.399
Préstamo CB.....	euro	1,60%	1,60%	2027	3.031.382	2.104.689	---
Cuenta de crédito	euro	1,60%	1,60%	2027	24.000.000	5.144.000	---
Total					56.031.382	34.386.627	1.300.399

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	30/06/2018	31/12/2017
Vinculadas:		
· Proveedores.....	325.120	---
No vinculadas:		
· Proveedores.....	86.900	43.782
· Acreedores varios.....	80.080	246.952
· Pasivos por impuesto corriente (nota 16).....	---	---
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16).....	569.919	269.121
Total	1.062.019	559.855

d) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 30 de junio de 2018 es como sigue:

	2018	2019	2020	2021	2022	Años		
						posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
· Con entidades de crédito	1.703.768	1.163.676	1.283.676	1.413.207	1.413.207	27.680.515	1.703.768	33.554.280
· Deudas empresas grupo	25.660	---	---	---	---	---	25.660	---
· Dividendos a pagar	936.719	---	---	---	---	---	936.719	---
· Proveedores	412.020	---	---	---	---	---	412.020	---
· Otros acreedores	80.080	---	---	---	---	---	80.080	---
Total pasivos financieros	3.158.247	1.163.676	1.283.676	1.413.207	1.413.207	27.680.515	3.158.247	33.554.280

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2017 era como sigue:

	2017	2018	2019	2020	2021	Años		
						posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
· Con entidades de crédito	1.300.399	1.283.913	1.283.913	1.523.913	1.523.913	28.770.975	1.300.399	34.386.627
· Deudas empresas grupo	77.636	---	---	---	---	---	77.636	---
· Proveedores	43.782	---	---	---	---	---	43.782	---
· Otros acreedores	246.952	---	---	---	---	---	246.952	---
Total pasivos financieros	1.668.769	1.283.913	1.283.913	1.523.913	1.523.913	28.770.975	1.668.769	34.386.627

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 30 de junio de 2018, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	454.605	---	---
Activos por impuesto corriente	---	3.215	---
IVA junio/2018.....	---	6.269	185.673
IRPF junio/2018.....	---	10.842	381.653
Total Hacienda Pública	454.605	20.326	567.326
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	2.593
Total Administraciones Públicas	454.605	20.326	569.919

15.068 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (15.396 euros en el ejercicio 2017).

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2017, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	458.870	---	---
Activos por impuesto corriente	---	21.305	---
IVA diciembre/2017.....	---	3.629	103.812
IRPF diciembre/2017.....	---	---	162.659
IRAIU diciembre/2017.....	---	---	57
Total Hacienda Pública	458.870	24.934	266.528
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	2.593
Total Administraciones Públicas	458.870	24.934	269.121

b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.488.436	---	1.488.436
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.488.436)	---	(1.488.436)
Gastos no deducibles/ingresos no imputables	2.315	---	2.315
Deducciones en la cuota.....	(28.433)	---	(28.433)
Base imponible previa	(26.118)	---	(26.118)
Impuesto al 25%	---	---	---
Ajuste créditos fiscales	4.265	---	4.265
Gasto por impuesto sobre sociedades	4.265	---	4.265

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2017 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	2.582.068	---	2.582.068
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.896.912)	---	(1.896.912)
Ajuste deterioro de participadas	(1.986.113)	---	(1.986.113)
Deducciones en la cuota.....	(56.856)	---	(56.856)
Base imponible previa	(1.357.813)	---	(1.357.813)
Impuesto al 25%	---	---	---
Ajuste créditos fiscales	174.135	---	174.135
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>174.135</u>	<u>---</u>	<u>174.135</u>

c) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Deducción gasto amortización no deducible	115.152	119.417
Bases imponibles negativas	339.453	339.453
TOTAL...	<u>454.605</u>	<u>458.870</u>

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- La Sociedad procedió a registrar un crédito fiscal en el ejercicio 2017 por importe de 339.453 euros por la activación de las bases imponibles negativas obtenidas en el ejercicio y sujetas al régimen general. La Sociedad tiene planificada la venta de varios locales que se alejan de las “zonas prime” comerciales, así como de algunas superficies medianas, en el segundo semestre de 2018 (ver nota 22). Esto generará en el segundo semestre de 2018 una base imponible para el impuesto sobre sociedades que le permitirá recuperar dicho crédito fiscal.
 - Conforme a la estimación de la declaración del impuesto sobre sociedades de 2016, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual.
- d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades	De 2013 a 2018
IRPF	De 2014 a 2018
IVA	De 2014 a 2018
Otros impuestos	Según plazo legal

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a los presentes estados financieros intermedios.

- e) Las operaciones societarias mencionadas en la notas 13 y 21 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades.

17.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 30 de junio de 2018, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Reserva legal	63.599	63.599
TOTAL	<u>63.599</u>	<u>63.599</u>

- b) En cuanto a las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, ascienden a 447.008 euros (ver nota 13).

	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Reserva legal	240.793	---
Reservas voluntarias	206.215	---
TOTAL	<u>447.008</u>	<u>---</u>

- c) Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados a un 0% ascienden a 1.896.912 euros mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 64.013 euros.
- d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, las reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas son aquellas procedentes del ejercicio 2016 en adelante no los hay (ver nota 13).
- f) En cuanto a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se incluye desglose en el Anexo I de las presentes notas a los estados financieros intermedios.

18.- Ingresos y gastos.

a) Importe neto de la cifra de negocios.

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. En el periodo de seis meses hasta 30 de junio de 2018, 141.687 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (290.941 euros en el ejercicio 2017).

b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<u>30/06/2018</u>	<u>30/06/2018</u>
Seguridad social a cargo de la empresa	6.737	29.154
Otros gastos sociales	<u>2.904</u>	<u>6.758</u>
Total	<u>9.641</u>	<u>35.912</u>

d) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

El número medio de empleados durante el ejercicio 2017 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	2	2
Dirección financiera.....	1	---	1
Secretaria	---	1	1
Administración de inmuebles	1	---	1
Total	3	3	6

19.- Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 11 y 15 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 han sido las siguientes:

	Sociedades vinculadas	Administradores	Total
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	16.725	---	16.725
· Prestación de servicios de gestión:	5.986	---	5.986
	<u>22.712</u>	<u>---</u>	<u>22.712</u>
Gastos:			
· Trabajos realizados por otras empresas	788.506	---	788.506
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	81.336	81.336
	<u>788.506</u>	<u>81.336</u>	<u>869.842</u>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 fueron las siguientes:

	Sociedades vinculadas	Administradores	Total
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	15.726	---	15.726
· Prestación de servicios de gestión:	15.025	---	15.025
	<u>30.751</u>	<u>---</u>	<u>30.751</u>
Gastos:			
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	157.740	157.740
	<u>---</u>	<u>157.740</u>	<u>157.740</u>

Las adquisiciones de inmovilizado fueron efectuadas por Atocha 24, C.B.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros.

Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Los Administradores han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 81.336 euros durante el periodo de seis meses comprendido hasta el 30 de junio de 2018 (210.432 euros en 2017).

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los Administradores a 30 de junio de 2018.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	30/06/2018	31/12/2017
	Días	
Período medio de pago a proveedores	13	15
Ratio de operaciones pagadas	12	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	20
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	1.697.097	3.233.432
Total pagos pendientes	492.100	290.734

21.- Combinaciones de negocios.

- a) Con fecha 8 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por el Socio Único, constituido en Junta General con fecha 21 de marzo de 2017, según el cual se aprueba el balance de fusión al día 1 de enero de 2017 y la fusión por absorción de la empresa matriz de la Sociedad, Walinver 21 Group, S.L., produciéndose la disolución sin liquidación de la absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a la absorbente y la adquisición por título de sucesión universal, por parte de la Sociedad, de los derechos y obligaciones de la absorbida.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de la Sociedad absorbente y de la sociedad absorbida recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como balances de fusión los cerrados por las sociedades al 31 de diciembre de 2016.
- Determinar el día 1 de enero de 2017 como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Dado que la sociedad absorbida es titular del 100% de las participaciones de la sociedad absorbente es necesario el aumento del capital de la sociedad absorbente y, por consiguiente, el correspondiente canje de acciones. La relación de canje se efectuó de acuerdo con los balances de fusión y, como consecuencia, la absorbente amplió su capital social en 87.446 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 38.497.579 euros. Estas participaciones, así como las que anteriormente ya poseía Warner 21 Grupo, S.L., se atribuyeron a los socios de la absorbida en proporción a su participación anterior en el capital social de ésta.

La operación de fusión se acoge al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

Con fecha 1 de enero de 2017 se reconocieron en la Sociedad los activos y pasivos recibidos por su valor contable previo, según el siguiente detalle:

WALINVER 21 GROUP, S.L.

<u>ACTIVO</u>	Saldo 01/01/2017	<u>PASIVO</u>	Saldo 01/01/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	45.498.992	PASIVO CORRIENTE	18.853
Inversiones financieras emp.grupo a LP	44.688.647	Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.928
Activos por impuesto diferido	810.345	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.925
ACTIVO CORRIENTE	131.103		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.305		
Inversiones financieras empresas grupo a CP	47.733		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	62.065		
TOTAL ACTIVO	45.630.095	TOTAL PASIVO	18.853

Los activos y pasivos recíprocos quedaron cancelados con fecha 1 de enero de 2017.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas se correspondía con su valor contable.

Los ingresos y gastos se imputaron en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad desde el 1 de enero del 2017, fecha de efectos contables de la fusión.

Dado que la operación se contabilizó por los importes contables por los que figuraban los activos y pasivos en la sociedad transmitente, no se generaron impuestos diferidos.

- b) Con fecha 8 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por el Socio Único, constituido en Junta General con fecha 21 de marzo de 2017, según el cual se aprueba el balance de escisión al día 1 de enero de 2017 y la escisión parcial de la sociedad y constitución de la sociedad beneficiada Warner Participaciones y Activos, S.L., consistente en la segregación de las unidades económicas realizadas a través de sociedades participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada.

Los elementos del activo y del pasivo que se transmitieron a la sociedad beneficiaria tenía un valor contable de 60.547.810 euros, correspondiendo íntegramente a inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

Como consecuencia de la referida cesión, la sociedad beneficiaria de la escisión se subrogó personalmente y a título universal en todos los derechos y obligaciones derivados de las relaciones jurídicas dimanantes de los elementos patrimoniales que a la misma se incorporan, a título de sucesora universal.

A los efectos de la mencionada escisión, el proyecto formulado por los administradores de la Sociedad recogía las siguientes condiciones:

- Considerar como balance de escisión el contenido en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de la Sociedad.
- Determinar el día 1 de enero de 2017 como fecha a partir de la cual las operaciones correspondientes a los activos cedidos se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad beneficiaria.

La relación de canje se efectuó de acuerdo con el balance de escisión y, como consecuencia, la Sociedad redujo sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.547.810 euros, de los cuales 129.636 euros correspondía a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones, correspondientes a los socios de la Sociedad en proporción a su participación anterior en el capital social de ésta.

La operación de fusión se acoge al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

Dado que la operación se contabilizaron por los importes contables por los que figuraban los activos y pasivos en la sociedad transmíteme, no se generaron impuestos diferidos.

22.- Hechos posteriores significativos.

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, se han producido los siguientes hechos relevantes:

- Con fecha 19 de julio de 2018 se ha firmado escritura de compraventa de inmuebles con Unica Real State Socimi, S.A. por la venta de cinco locales propiedad de la Sociedad situados en la Av. Dos de Mayo, Calle Goya, Calle Alcalá 310 y Calle Augusto Figueroa. El precio total por la venta de dichos locales ha ascendido a 4.600.000 euros. El local situado en la Calle Augusto Figueroa formaba parte de los activos estratégicos definidos en el contrato de préstamo firmado el día 4 de octubre de 2017 (ver nota 15), por lo que la Sociedad ha tenido que amortizar dicho préstamo por la cantidad de 534.454 euros anticipadamente, habiendo procedido a reclasificar la Sociedad dicha deuda a corto plazo a 30 de junio de 2018.
- Con fecha 19 de julio de 2018 se ha firmado escritura de compraventa de inmuebles con Valdecoro, S.L. por la compra por parte de la Sociedad de tres locales y un almacén situados en la Av. Gran Capital de Córdoba. El precio total por la compra de dichos locales ha ascendido a 12.300.000 euros.

23.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

24.- Otra información.

- a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 4.339 euros, mismo importe que al cierre del ejercicio 2017.
- b) Los honorarios satisfechos por la auditoría de los presentes estados financieros intermedios ascienden a 5.000 euros (mismo importe que en el ejercicio 2017).
- c) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 ni durante el ejercicio 2017, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

ANEXO 1

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Inmueble	Fecha adquisición	Valor neto
Nave industrial C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993	181.973
Parking C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993	51.008
Local comercial C/ Monforte de Lemos, 33 (Madrid)	20/04/1994	154.611
Local comercial "A" C/Claudio Coello, 44 (Madrid)	15/03/1994	235.345
Local comercial "C" C/Claudio Coello, 44 (Madrid)	15/03/1994	219.225
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 (Madrid)	28/10/1994	819.035
Nave industrial Avda. Estudiantes, 67 (Valdepeñas)	28/04/1996	336.308
Nave industrial Los Llanos (Galapagar)	01/04/1998	574.935
Local comercial C/ General Martínez Campos, 26 (Madrid)	28/01/1997	445.545
Solar (Alcázar de San Juan)	31/12/1997	119.291
Locales comerciales "A" y "B" C/ Príncipe de Vergara, 266 (Madrid)	01/10/1997	695.630
Local Centro Comercial Rio Norte (Alcobendas)	22/12/1997	565.003
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander)	29/06/1998	1.149.580
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 (Sevilla)	22/08/1998	2.103.333
Locales Centro Comercial Rioeste (Alcorcón)	04/11/1999	2.547.013
Local Centro Comercial Rio Norte (Alcobendas)	27/12/1999	478.868
Local comercial C/ Sierpes, 44 (Sevilla)	06/03/2000	805.008
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 (Madrid)	23/06/2000	1.560.648
Local Centro Comercial Augusta (Zaragoza)	10/12/2002	1.237.726
Local comercial C/ Dos de Mayo, 23 (Móstoles)	27/02/2004	1.411.586
Local comercial Plaza Mayor, Cava San Miguel (Madrid)	11/04/2004	525.444
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid)	02/06/2004	1.379.830
Local comercial Avenida Gran Capitán (Córdoba)	20/09/2004	1.688.596
Local comercial C/ Fuencarral, 25 (Madrid)	29/07/2004	1.138.952
Local comercial C/ Alcalá, 310 (Madrid)	16/06/2005	910.000
Local comercial C/ Augusto Figueroa, 31 (Madrid)	04/10/2006	1.002.587
Local comercial C/ Goya, 30 (Madrid)	05/12/2006	980.000
Local Centro Comercial "Carrefour Los Patios" (Málaga)	27/11/2003	1.795.586
Local comercial Puerta del Sol (Madrid)	21/06/2010	7.789.648
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 (Madrid)	24/06/2010	6.080.337
Local comercial C/ Gran Vía, 61 (Madrid)	15/06/2011	6.849.923
Locales comerciales "Izq. A" e "Izq. B" C/ Fuencarral, 119 (Madrid)	18/12/2012	5.998.102
Oficinas "C" y "D" Paseo de la Castellana, 137, 10º (Madrid)	26/11/2015	2.170.948
Residencia La Florida (Alcázar de San Juan)	31/12/2004	1.291.727
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 (Madrid)	28/07/2016	4.226.414
Local comercial C/ O'Donell, 4 (Sevilla)	28/09/2017	8.039.853
Total		67.559.619

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

Los presentes estados financieros intermedios para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 que se incluyen en las páginas 1 a 35 anteriores han sido formulados por el Consejo de Administración en Madrid, a 1 de octubre de 2018.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: D.ª. María Elena García-Baquero Arias



Fdo.: D.ª. María Luisa García-Baquero Arias