

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S.A.

INFORME ANUAL 2018

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

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

Informar que el informe de la estructura organizativa y el sistema de control interno no ha sufrido variaciones desde su anterior publicación, realizada el 26 de abril de 2018 como parte del Informe Anual del ejercicio 2017.

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

Atentamente,

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Josep Borrell

Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 30 de abril de 2019.

**Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de OPTIMUM RE Spain Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción Tal y como se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", activos por importe de 68.871 miles de euros y representan el 92% del total activo de la Sociedad. A fin de valorar estas inversiones inmobiliarias, la Sociedad realiza tasaciones por expertos independientes bajo los estándares de la NIIF 13 así como aquellas dentro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) que son de aplicación. Por ello, hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Nuestra estrategia de auditoría ha incluido pruebas específicas sobre la correcta valoración de estas inversiones inmobiliarias. En concreto hemos contrastado el valor de la totalidad de las inversiones inmobiliarias a fecha 31 de diciembre de 2018 con las valoraciones realizadas por sociedades de tasación independientes involucrando a nuestros especialistas en valoraciones del sector inmobiliario para validar la razonabilidad de la metodología utilizada en las valoraciones facilitadas

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

PER INCORPORAR AL PROTOCOL

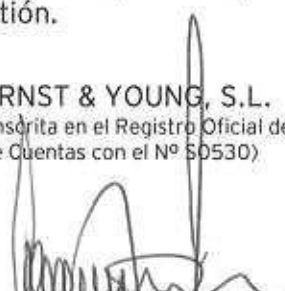
ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm.20/19/04505

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

10 de abril de 2019

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 50530)



Francesc Maynou Fernández
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 18690)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		70.055.962	69.540.608
II. Inmovilizado material	5	1.056.970	334.386
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.056.970	334.386
III. Inversiones inmobiliarias	6	68.871.135	69.034.418
1. Terrenos		48.379.864	48.379.864
2. Construcciones		20.491.271	20.654.554
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	127.857	171.803
5. Otros activos financieros a largo plazo		127.857	171.803
B) ACTIVO CORRIENTE		4.559.213	7.189.351
II. Existencias		110.999	130.299
6. Anticipos a proveedores		110.999	130.299
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	404.417	322.804
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		18.067	24.224
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9.1	386.351	298.580
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.1	97.222	105.791
5. Otros activos financieros a corto plazo		97.222	105.791
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.946.574	6.630.457
1. Tesorería		3.946.574	6.630.457
TOTAL ACTIVO		74.615.175	76.729.959

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		41.224.151	45.563.120
A-1) Fondos propios		41.224.151	45.563.120
I. Capital	8.1	50.000.000	50.000.000
1. Capital escriturado		50.000.000	50.000.000
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.3	(299.374)	(327.750)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(4.109.130)	(1.924.199)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(4.109.130)	(1.924.199)
VII. Resultado del ejercicio	3	(4.367.345)	(2.184.931)
B) PASIVO NO CORRIENTE		30.409.990	30.448.230
I. Provisiones a largo plazo		3.484.086	754.725
4. Otras provisiones a largo plazo	12	3.484.086	754.725
II. Deudas a largo plazo	7.2	26.925.904	29.693.506
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7.2.1	26.800.185	29.531.434
5. Otros pasivos financieros a largo plazo	7.2	125.719	162.072
C) PASIVO CORRIENTE		2.981.035	718.609
III. Deudas a corto plazo	7.2	2.878.909	658.944
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		2.742.938	508.075
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		135.972	150.869
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	102.125	59.665
1. Proveedores		93.026	54.112
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	9.099	5.553
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		74.615.175	76.729.959

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Notas	Ejercicio	
		31/12/2018	31/12/2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11.1	1.894.477	1.918.065
b) Prestaciones de servicios		1.894.477	1.918.065
5. Otros ingresos de explotación		22.737	9.217
7. Otros gastos de explotación	11.2	(5.309.424)	(3.133.309)
a) Servicios exteriores		(4.887.031)	(2.629.033)
b) Tributos		(391.181)	(479.314)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comercia		(31.213)	(24.962)
8. Amortización del inmovilizado	6.1	(425.380)	(417.202)
13. Otros resultados		(258)	(162)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11		(3.817.849)	(1.623.391)
12. Ingresos financieros		5.804	1
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		5.804	1
b2) En terceros		5.804	1
13. Gastos financieros	7.2.1	(555.300)	(561.541)
b) Por deudas con terceros		(555.300)	(561.541)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(549.496)	(561.540)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(4.367.345)	(2.184.931)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUA		(4.367.345)	(2.184.931)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		(4.367.345)	(2.184.931)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		31/12/2018	31/12/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(4.367.345)	(2.184.931)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	3	(4.367.345)	(2.184.931)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017	50.000.000	(345.798)	(281.543)	(1.642.656)	47.730.003
					-
					-
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.184.931)	(2.184.931)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Aumento de capital	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	(1.642.656)	1.642.656	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	18.048	-	-	18.048
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	50.000.000	(327.750)	(1.924.199)	(2.184.931)	45.563.119
Total de ingresos y gastos reconocidos (nota 3)	-	-	-	(4.367.345)	(4.367.345)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Distribución del resultado	-	-	(2.184.931)	2.184.931	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	28.376	-	-	28.376
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	50.000.000	(299.374)	(4.109.130)	(4.367.345)	41.224.151

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		-4.367.345	-2.184.931
Ajustes del resultado		3.715.846	1.733.469
Amortización del inmovilizado	6	425.380	417.202
Variación de provisiones		2.729.361	754.725
Ingresos financieros		5.804	1
Gastos financieros	7.2.1	555.300	561.541
Cambios en el capital corriente		-19.854	-56.461
Existencias		0	0
Deudores y otras cuentas a cobrar		6.157	13.642
Acreedores y otras cuentas a pagar		58.214	-16.900
Otros pasivos corrientes		-84.225	-53.203
Otros activos y pasivos no corrientes		0	0
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-561.104	-561.541
Pagos de intereses		-555.300	-561.541
Cobros de intereses		-5.804	-1
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.232.458	-1.069.465
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-932.166	-2.374.488
Inmovilizado material	5	-722.584	-298.386
Inversiones Inmobiliarias	6	-262.097	-2.055.756
Otros activos financieros		52.515	-20.346
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-932.166	-2.374.488
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-468.010	2.052.717
Emisión		0	0
Deudas con entidades de crédito		0	2.500.001
Instrumentos patrimonio propio		0	0
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		28.376	18.048
Devolución y amortización		0	0
Deudas con entidades de crédito		-496.386	-465.332
Otras deudas		-51.250	28.607
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-519.260	2.081.324
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-2.683.883	-1.362.630
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.630.457	7.993.087
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.946.574	6.630.457

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-87079208 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 7 de agosto de 2014, número 1.904 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44.650, folio 53, hoja B-462365. Con fecha 29 de septiembre de 2014, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la sociedad se acoge al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2014. El día 28 de septiembre de 2016 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia nº 77, de Barcelona.

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el valor añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones de capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Revisión limitada de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil de 9 de marzo de 2016.
- Circulares y disposiciones específicas del MAB y la CNMV.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 15 de marzo de 2019. Por su parte, las Cuentas Anuales de 2017 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 12 de junio de 2018.

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

2.2 Imagen fiel

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

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio 2017. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha tenido resultados del ejercicio negativos por importe de 4.367 miles de euros (2.185 miles de euros en el ejercicio 2017). Los Administradores de la Sociedad han preparado las Cuentas Anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial el cual contempla la realización de plusvalías por la venta de activos. La continuación de esta estrategia, permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

- No existen cambios en ninguna estimación contable que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o a ejercicios futuros.

- Los Administradores de la Sociedad no son conscientes de la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas razonables sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.
- El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.6 Corrección de errores

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

2.7 Cambios de criterios contables

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

2.8 Presentación de los datos y cifras contables

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	(4.367.345)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.367.345)

Por su parte los resultados del ejercicio 2017 fueron aprobados en la Junta de Accionistas de 12 de junio de 2018 con el siguiente reparto:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	(2.184.931)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.184.931)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos Cuentas Anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Gesvalt en 2017 y 2018) según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El valor recuperable se determina a través de tasaciones efectuadas por terceros independientes.

4.3 Arrendamientos

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

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

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

4.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel

que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

4.8 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

Con fecha 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el

Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

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

4.9 Ingresos y Gastos

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

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

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

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

4.10 Provisiones y contingencias

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

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

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

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una

salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.13 Acciones propias

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

2018

31/12/2018 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	334.386	883.362	-160.778	1.056.970
	334.386	883.362	-160.778	1.056.970
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
Valor neto contable	334.386	883.362	-160.778	1.056.970

El saldo inicial de 2018 corresponde a las obras que se comenzaron en 2017 y aún no están finalizadas. La cifra de trasposos se debe a la activación y traspaso a inversiones inmobiliarias por la finalización las obras de uno de los proyectos.

2017

31/12/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	36.000	398.522	-100.136	334.386
	36.000	398.522	-100.136	334.386
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
Valor neto contable	36.000	398.522	-100.136	334.386

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

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

31/12/2018 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				
Terrenos	48.379.864	0	0	48.379.864
Construcciones	21.412.944	101.319	160.778	21.675.040
Subtotal	69.792.808	101.319	160.778	70.054.904
Amortización	-758.389	-425.380	0	-1.183.769
Valor neto contable	69.034.418	-324.061	160.778	68.871.135

31/12/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				
Terrenos	46.980.862	1.399.002	0	48.379.864
Construcciones	20.756.190	556.618	100.136	21.412.944
Subtotal	67.737.052	1.955.620	100.136	69.792.808
Amortización	-341.187	-417.202	0	-758.389
Valor neto contable	67.395.865	1.538.417	100.136	69.034.418

El valor de mercado de los inmuebles a 31 de diciembre de 2018 es de 104.770.000 euros (90.145.915 euros a 31 de diciembre de 2017). Algunos de ellos están hipotecados en garantía de préstamos por un total de 29.531.235 euros a 31 de diciembre de 2018 (30.027.541 euros a cierre del ejercicio 2017).

6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

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

6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles han sido adquiridos en los años 2015, 2016 y 2017 y se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Carme 23	Barcelona	14/05/2015
Carme 106	Barcelona	27/07/2015
Sant Pau 17	Barcelona	28/07/2015
Massanet 6	Barcelona	05/10/2015
Gran Via 625	Barcelona	06/11/2015
Boqueria 1	Barcelona	21/12/2015
Casanova 55-57	Barcelona	29/01/2016
Pau Claris 126	Barcelona	10/02/2016
Consell de Cent 403	Barcelona	11/03/2016
Tallers 55	Barcelona	15/07/2016
Princesa 19	Barcelona	20/07/2016
Sant Climent 5	Barcelona	04/07/2016
Avinyó 37	Barcelona	28/07/2016
Regomir 11	Barcelona	25/10/2016
San Bernardino 8	Madrid	26/07/2016
Cartagena 211	Barcelona	29/06/2017

6.4 Cobertura de seguros

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

6.5 Obras de rehabilitación y mejora

Están previstas obras de mejoras en los edificios situados en las calles Princesa 19, Pau Claris 126, Consell de Cent 403, Regomir 11, Boquería 1, todos ellos localizados en Barcelona, si bien no está concretado aún el importe total. Por su parte el edificio de Sant Climent 5 se rehabilitó íntegramente en 2017.

6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.894.477 euros (1.918.065 euros en 2017). Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el ejercicio 2018 ascendieron a 921.651 euros (793.398 en el 2017).

6.7 Arrendamientos

A fecha 31 de diciembre la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. Los ingresos contratados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vencimiento a un año	497.733	761.069
Vencimiento entre 1 y 3 años	303.556	566.704
Vencimiento mayor de 3 años	<u>409.944</u>	<u>488.371</u>
TOTAL	1.211.232	1.816.143

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

7.1 Activos Financieros

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

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31/12/2018			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	18.067	18.067
Anticipos a proveedores	0	110.999	110.999
Fianzas constituidas	77.857	97.222	175.079
Depósitos constituidos	50.000	0	50.000
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	386.351	386.351
Total	127.857	612.639	740.496

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31/12/2017			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	24.224	24.224
Anticipos a proveedores	0	130.299	130.299
Fianzas constituidas	121.803	105.791	227.594
Depósitos constituidos	50.000	0	50.000
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	298.580	298.580
Total	171.803	558.894	730.697

La partida de Fianzas constituidas a largo plazo corresponde fundamentalmente al depósito en los organismos públicos oficiales de las fianzas recibidas por los inquilinos de los edificios.

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

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

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

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos a 31 de diciembre de 2018 y de 2017 a efectos comparativos se resume en los siguientes cuadros:

Situación fianzas a 31/12/2018

	2019	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Fianzas constituidas clasificadas según vencimiento	97.222	12.986	4.370	1.600	8.210	50.691	175.079

Situación fianzas a 31/12/2017

	2018	2019	2020	2021	2022	>2022	Total
Fianzas constituidas clasificadas según vencimiento	105.791	38.176	21.251	1.970	1.600	58.807	227.594

7.2 Pasivos Financieros

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

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
	31/12/2018		
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	102.125	102.125
Proveedores	0	93.026	93.026
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)	0	9.099	9.099
Deudas a corto y largo plazo	26.925.904	2.878.909	29.804.813
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	26.800.185	2.742.938	29.543.122
Otros pasivos financieros	125.719	135.972	261.691
Total	26.925.904	2.981.035	29.906.938

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
31/12/2017			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	59.665	59.665
Proveedores	0	54.112	54.112
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)	0	5.553	5.553
Deudas a corto y largo plazo	29.693.506	658.944	30.352.449
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	29.531.434	508.075	30.039.509
Otros pasivos financieros	162.072	150.869	312.941
Total	29.693.506	718.609	30.412.114

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

7.2.1 Deudas con entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2018 y de 2017 a efectos comparativos la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 29.531.235 € y 30.027.541 €, respectivamente, tal como se indica en el siguiente cuadro:

	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos hipotecarios	29.531.235	30.027.541
Vencimiento < 1 año	2.731.051	496.107
Vencimiento >1 año	26.800.185	29.531.434
Periodificación intereses	11.887	11.968
Total deudas entidades de crédito	29.543.122	30.039.509

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

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

(Miles de euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados ejercicio	
	31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias						
Entidad	Inmueble					
BANCO SANTANDER, S.A.	Carme 23	826.603	947.812	31/05/2025	EUR12 + 165 pb	13.352 16.055
BANCO DE SABADELL S.A.	Carme 106	1.850.000	1.850.000	31/12/2029	EUR12 + 225 pb	41.625 41.625
BANKINTER S.A.	Sant Pau 17	1.000.000	1.000.000	02/05/2028	EUR12 + 250 pb	25.000 22.986
CAIXABANK S.A.	Massanet 6	1.200.000	1.200.000	01/08/2049	EUR12 + 180 pb	21.600 21.600
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Gran Vía 625	3.047.203	3.194.056	30/11/2027	EUR12 + 140 pb	38.738 43.876
CAIXABANK S.A.	Boquería 1	1.700.000	1.700.000	01/10/2019	EUR12 + 180 pb	30.600 30.600
BANKINTER S.A.	Casanova 55-57	4.500.000	4.500.000	31/01/2028	EUR12 + 165 pb	74.250 74.813
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Pau Claris 126	1.982.517	2.076.923	29/02/2028	Fix 2,50%	51.488 53.880
BANCO SANTANDER, S.A.	Consell de Cent 403	1.828.750	1.933.750	30/05/2023	EUR12 + 185 pb	31.952 35.514
BANKINTER S.A.	Tallers 55	1.650.000	1.650.000	10/10/2028	EUR12 + 190 pb	31.350 31.350
BANCO DE SABADELL S.A.	Princesa 19	2.500.000	2500000	28/02/2030	EUR12 + 200 pb	50.000 42.639
BANKINTER S.A.	Avinyó 37	2.871.162	2.900.000	10/10/2028	EUR12 + 190 pb	55.045 55.100
BANCO DE SABADELL S.A.	Regomir 11	3.375.000	3.375.000	31/10/2029	EUR12 + 200 pb	67.500 67.500
BANKINTER S.A.	San Bernardino 8	1.200.000	1.200.000	12/12/2028	EUR12 + 190 pb	22.800 24.003
Periodificación de intereses		11.887	11.968			
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		29.543.122	30.039.509			555.300 561.541

7.2.2 Análisis por vencimientos

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

Situación a 31/12/2018

	2019	2020	2021	2022	2023	>2023	TOTAL
Proveedores	93.026						93.026
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.099						9.099
Deudas con entidades de crédito	2.742.938	1.872.005	1.901.691	1.931.960	3.266.583	17.827.946	29.543.122
Otros pasivos financieros	135.972	58.408	6.770	1.600	8.210	50.732	261.691
TOTAL	2.981.035	1.930.412	1.908.461	1.933.560	3.274.793	17.878.678	29.906.938

Situación a 31/12/2017

	2018	2019	2020	2021	2022	>2022	TOTAL
Proveedores	54.112						54.112
Otras deudas con las Administraciones Públicas	5.553						5.553
Deudas con entidades de crédito	508.075	2.730.791	1.871.847	1.901.639	1.932.017	21.095.139	30.039.509
Otros pasivos financieros	150.869	59.506	38.894	1.970	1.600	60.102	312.941
TOTAL	718.609	2.790.297	1.910.742	1.903.609	1.933.617	21.155.240	30.412.115

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	12	6
Ratio de operaciones pagadas (2)	12	6
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	5	7

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	3.032.903	2.471.739
Total pagos pendientes.	22.279	8.404

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre el ratio de operaciones pagadas y el ratio de operaciones no pagadas.
- (2) Ratio de operaciones pagadas: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el pago material de la operación.
- (3) Ratio de operaciones pendientes de pago: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el último día del periodo al que se refieran las Cuentas Anuales.

8. FONDOS PROPIOS

8.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Durante los años 2014 y 2015 se realizaron diversas ampliaciones de capital terminando el ejercicio 2015 con 3.269.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una situando el capital social en 32.690.000 euros a inicio del ejercicio 2016.

Los movimientos de capital desde el 1 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2018 se detallan a continuación:

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

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social está representado por 5.000.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

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

La Sociedad a 31 de diciembre de 2018 era titular de 25.735 acciones clasificadas en autocartera (28.500 acciones a 31 de diciembre de 2017).

8.2 Reserva Legal

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

A 31 de diciembre de 2018 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

8.3 Acciones propias

Durante el 2017 la Sociedad adquirió 1.200 acciones a un precio medio de 12,03 euros por acción y vendió 2.700 a un precio medio de 12,03. A cierre de 2017, la Sociedad era poseedora de 28.500 acciones a un precio de medio de adquisición de 11,57 euros por acción representando un 0,57% del total de acciones.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha adquirido 2.583 acciones a un precio medio de adquisición de 12,22 euros y ha vendido 5.348 acciones a un precio medio de 12,29 euros. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad era poseedora de 25.735 acciones a un precio medio de adquisición de 11,63 euros por acción representando un 0,51% del total de acciones.

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

La Sociedad no ha obtenido resultados legalmente distribuibles desde su constitución en 2014.

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	31/12/2018	31/12/2017
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	386.351	298.580
	386.351	298.580
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	0	0
Retenciones	9.099	5.553
	9.099	5.553

9.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

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

	Corriente	
	31/12/2018	31/12/2017
Resultado contable antes de impuestos	-4.367.345	-2.184.931
Diferencias permanentes	0	0
Diferencias temporales	2.729.361	754.725
Base imponible negativa	-1.637.984	-1.430.207
Cuota 0%	0	0
Gasto por impuesto de sociedades	0	0

9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	-
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 6.3
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Notas 6.2 y 6.3
h) Reservas procedentes del ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2018 un importe de 1.894.477 euros (1.918.065 euros en el ejercicio completo de 2017) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

11.2 Otros gastos de explotación

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
a) Servicios exteriores	4.887.031	2.629.033
Reparaciones y conservación	68.185	78.391
Servicios de profesionales independientes	1.860.313	1.687.948
Transportes	4.970	26
Primas de seguros	21.161	21.769
Servicios bancarios y similares	370	12.860
Suministros	39.907	29.326
Provisión gastos	0	0
Otros servicios	2.892.125	798.714
b) Tributos	391.181	479.314
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	31.213	24.962
Total gastos de explotación	5.309.424	3.133.309

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contabilidad y gastos legales	66.728	25.550
Gastos del Mercado de Valores	65.956	81.675
Asesores externos	9.352	2.857
Management fee	1.506.269	1.356.837
Tasaciones	42.000	48.679
Administración de Fincas	71.993	88.655
Gastos varios	98.015	83.695
Total	1.860.313	1.687.948

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

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el ejercicio 2018 han ascendido a 1.506.269 euros + IVA (1.356.837 euros en 2017). No hay saldos pendientes a 31 de diciembre de 2018.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas alcanza un valor a 31 de diciembre de 2018 de 3.484.086 euros (754.725 euros a 31 de diciembre de 2017).

12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2018, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el 2018 y 2017 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores.

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

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

En relación a si en el periodo al que se refieren estas cuentas anuales y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre 1 de enero de 2018 y 27 de marzo de 2019, consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Personal

La Sociedad no tiene personal de ningún tipo.

13.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

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

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país hacen prever una buena evolución de los precios de mercado.
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la

información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.

- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable,
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- Riesgo de liquidez: La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 1.578.178 euros.

13.3 Honorarios auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

<u>Honorarios de auditoría</u>	<u>a 31/12/18</u>	<u>a 31/12/17</u>
Servicios de auditoría	15	15
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3	3
Total	<u>18</u>	<u>18</u>

14. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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

15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no han acontecido hechos significativos desde 31 de diciembre de 2018 que impliquen modificar los presentes Estados Financieros.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 27 de marzo de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018. Las Cuentas Anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 27 de marzo de 2019

D. Josep Borrell Daniel

D. Ignacio Pigrau Lázaro

D. Carlos Bores Leonori Montal

D. Joan Plensa Almuzara

D. Marc Sabé Richer

D. David Maruani

D. Ángel Javier Mirallas Sarabia

D. Florent Chermat

D. Antonio Gallardo Torrededia

D. Paolo Forlin

D. Miguel Herrera-Lasso Jiménez

Jordi Jofre Arajol

Situación del sector inmobiliario

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

Situación del mercado de actividad de Optimum RE Spain

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

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

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

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

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

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

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

Evolución de actividad de Optimum RE Spain

Durante el ejercicio 2018 los ingresos de la Sociedad ascendieron a 1,9 millones de euros, un 1,3% menos que en el año anterior, debido fundamentalmente a la no renovación de contratos de alquiler de algunas unidades con el objetivo de obtener mejores rentas futuras.

A final de 2018 la Sociedad contaba con 32.256 metros de superficie construidos con comunes alquilable repartidos en 16 edificios (quince en Barcelona y uno en Madrid). La inversión bruta total (precio inmuebles más gastos relacionados con la compra) ascendía a 70 millones de euros a los que se han añadido 1,3 millones de euros en los diversos proyectos de reforma de las fincas.

El porcentaje de desocupación de los inmuebles es superior al 35%, similar al año anterior, si bien hay que tener en cuenta que algunos de ellos generan rentas bajas o nulas al estar vacíos o cuasi vacíos desde la compra. Algunos de ellos se encuentran en proceso de reforma a cierre de ejercicio, que permitirán un incremento de las rentas una vez finalizadas las obras. Sin el efecto de estos inmuebles, el porcentaje de ocupación sería superior al 75%.

El apalancamiento medio de la inversión es de un 45% sobre el precio neto de compra de todos los activos. La mayoría de los inmuebles tienen constituidas hipotecas, las cuales suman en conjunto un valor total de 29,5 MM€ de capital pendiente a cierre de ejercicio (30MM€ en 2017).

El resultado del ejercicio 2018 ha concluido con un resultado negativo de 4,4 MM€ (2,2MM€ en 2017) de los cuales 3,2 MM€ corresponden a gastos que no implican desembolso económico (amortizaciones y provisiones). No se espera que el resultado sea positivo en 2019 si bien se estima que aumenten los ingresos como consecuencia de la optimización de las rentas y en su caso con la venta de inmuebles.

El capital social de la Compañía se ha mantenido invariable durante los años 2017 y 2018. La acción por su parte se ha revalorizado un 21%, desde su salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en septiembre de 2016, hasta los 12,10 euros por acción a 31 de diciembre de 2018.

Hechos relevantes posteriores al cierre

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

Acciones propias

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

Periodo medio de pago a proveedores

En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2018, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 12 días (6 días en 2017).

Gastos de Investigación y Desarrollo

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

Uso de instrumentos financieros derivados

La Sociedad no posee instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2018.

Riesgos e incertidumbres

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

Información no financiera

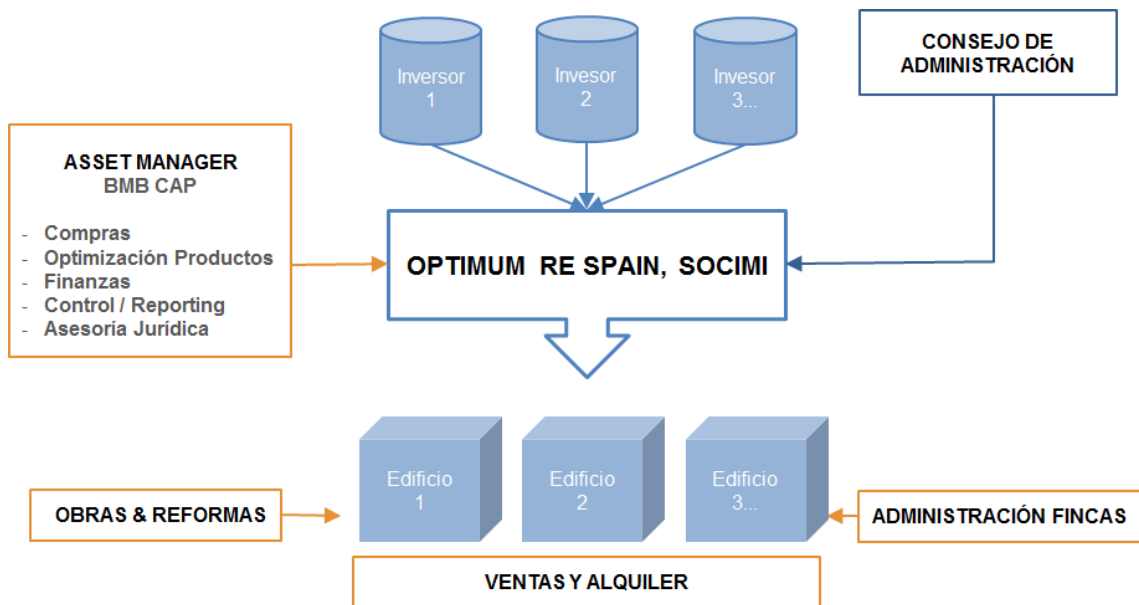
La Sociedad no está obligada a elaborar el estado de información no financiera al no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital

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

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

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA SOCIEDAD

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



La Sociedad no cuenta con personal. La Sociedad tiene suscrito un Contrato de Gestión con BMB CAP MANAGEMENT, S.L. (en adelante, “**BMB**” o la “**Gestora**”), de fecha 1 de abril de 2015, sociedad en la que se encuentra todo el personal encargado de la gestión de la Sociedad.

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

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

Asset Manager – Bmb Cap Management, S.L.

BMB es una empresa dedicada a la gestión de patrimonio con oficinas en Barcelona. Es heredera de la actividad de BMB Investment Management Partners, S.L.U., creada en 2006 para gestionar proyectos con riesgo controlado y con un doble potencial de crecimiento: el valor intrínseco proporcionado por una oportunidad bien localizada, y la creación de valor que BMB puede aportar al proyecto.

BMB tiene un historial demostrable detectando oportunidades en tiempos de incertidumbre, obteniendo rentabilidades adecuadas para el inversor.

Equipo Gestor

Una de las bases en que se apoyó la decisión de la Sociedad de suscribir el Contrato de Gestión con BMB son los expertos y profesionales que integran el equipo de la Gestora. En este sentido, el Sr. Josep Borrell y el Sr. Ignacio Pigrau, serán considerados como personas clave a efectos del Contrato de Gestión (las “**Personas Clave**”).

A resultas de lo anterior, las Personas Clave se han comprometido a permanecer como Personas Clave vinculadas a la prestación de los Servicios en el marco del Contrato de Gestión (con una involucración significativa), y por lo tanto manteniendo una vinculación contractual con la Gestora durante toda la vigencia del Contrato de Gestión. Sin perjuicio de lo anterior, las Personas Clave pueden ser substituidas por personas con capacidad y experiencia similares a propuesta y del equipo de la Gestora.

El equipo gestor se encuentra organizado en los siguientes departamentos:

- Compras

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

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

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

Consejo de Administración

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

Entre las principales funciones del Consejo de Administración, están:

- Formulación de las cuentas anuales
- Elaboración del informe de gestión
- Propuesta de aplicación del resultado
- Decisión sobre inversiones
- Convocatoria y elaboración del Orden del Día de las Juntas Generales de Accionistas y, asistencia a las mismas.

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

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

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

El Consejo es el máximo órgano rector de la Sociedad y entre sus funciones está la de asegurar que la información que genera la Sociedad es veraz, fiable y eficaz y que muestra una imagen fiel de la situación real en la que se encuentra la misma. También

es el responsable de que la Sociedad cumpla con las obligaciones relativas a la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

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

- Sistemas de Información: Conjunto de aplicaciones y software que utiliza la Sociedad para generar la información económica, financiera, operativa y de negocio. La Sociedad cuenta con personal familiarizado con estos sistemas.
- Sistema de Gestión, con sus correspondientes manuales de procesos que se resumen a continuación y que regulan la forma en la que la Sociedad afronta su actividad diaria.
- Asesoramiento Externo. El Consejo de Administración ha contado en el pasado y sigue contando con asesoramiento especializado en materias concretas en las que se consideraba que no se disponía de un conocimiento suficiente. Así, cuenta con un auditor externo – EY -, asesores legales – PwC -, Asesor Registrado – Solventis – sociedad tasadora independiente – Gesvalt -.

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

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

Asimismo, todos los miembros del Consejo de Administración, el Secretario, directivos y empleados están sometidos al Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores (“**RIC**”) aprobado el 27 de junio de 2016 por el Consejo de Administración y que entró en vigor en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB. El RIC fue modificado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 10 de octubre de 2017 para adaptarlo a la nueva regulación introducida por el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado.

Departamento Financiero

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

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

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

Para cumplir con los requisitos de SOCIMI se lleva una contabilidad analítica por edificio. La Sociedad dispone de un software contable específico para empresas inmobiliarias que le permite llevar una contabilidad analítica por edificio. Este programa se denomina TAAF.

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

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

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

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

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

1. El Consejo de Administración adopta las decisiones de acuerdo con el orden del día establecido.
2. Las presentaciones aportadas al Consejo están preparadas por los diferentes departamentos de BMB en estrecha coordinación con la Dirección de la misma.
3. Los Consejeros Ejecutivos informan al Director de Asesoría Jurídica de los acuerdos adoptados, haciendo hincapié en aquellos que representen un Hecho Relevante a comunicar al MAB.
4. La Dirección de Asesoría Jurídica redacta el Hecho Relevante contando con el apoyo y asesoramiento del Asesor Registrado de cara a cumplir con todos los requerimientos de información del MAB. Dependiendo del contenido, se solicitará a los posibles departamentos afectados por el contenido del Hecho Relevante la validación de la información dependiente de ellos.

Adicionalmente, siempre que sea estrictamente necesario se solicitará el asesoramiento legal / mercantil por parte de los asesores externos.

5. La Dirección de Asesoría Jurídica hará llegar el Hecho Relevante a los Consejeros Ejecutivos para su revisión y aprobación.
6. Tras la aprobación por parte de los Consejeros Ejecutivos del Hecho Relevante, éste será enviado al MAB para la publicación del mismo en su web mediante la plataforma habilitada.
7. Una vez el Hecho Relevante pueda ser consultado en la web del MAB, de manera inmediata, el Departamento de Asesoría Jurídica con el soporte del Departamento de IT procederá a colgar el mismo en la web corporativa de la Sociedad.
8. En su caso, el Departamento de Asesoría Jurídica trasladará el documento con el Hecho Relevante a la agencia de comunicación seleccionada para su difusión a los medios o, directamente a los medios.
9. El formato del documento final será en pdf para evitar su manipulación.
10. La denominación del mismo siempre tendrá la siguiente estructura: XXXX (año) XX (mes) XX (día) + Título del HR.
11. Asimismo, tanto el Asesor Registrado como la agencia de comunicación recibirán el Hecho Relevante sólo por parte del Director de Asesoría Jurídica.
12. En caso de imposibilidad por su parte, se designará un miembro del Departamento Financiero a estos efectos.
13. Cualquier cambio en el procedimiento será transmitido a cada una de las partes intervinientes en el proceso.

Cuando el Hecho Relevante no derive de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, el procedimiento será el mismo. Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada Hecho Relevante, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de los Consejeros Ejecutivos canalizándolo a través del Departamento de Asesoría Jurídica y se seguirán los pasos 3 a 13.

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