

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S.A.

INFORME SEMESTRAL JUNIO 2019

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, "Optimum", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "MAB"), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, pone en conocimiento del mercado el informe semestral de 2019 con la revisión limitada del auditor y Estados Financieros Intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2019.

Atentamente,

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.

Josep Borrell

Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 30 de octubre de 2019

Informe de Revisión Limitada

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2019

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum Re Spain Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum Re Spain Socimi, S.A., al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil"

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

ERNST & YOUNG, S.L.

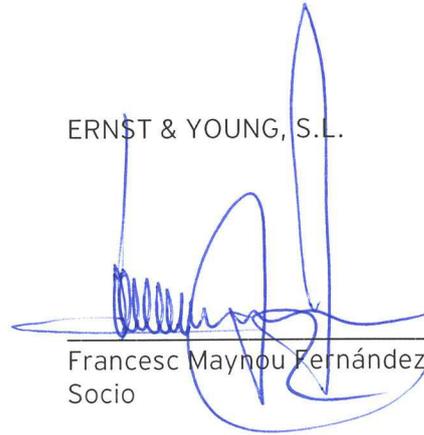
2019 Núm. 20/19/15513

IMPORT COL·LEGIAL: 30,00 EUR

Informe sobre treballs diferents
a l'auditoria de comptes

23 de octubre de 2019

ERNST & YOUNG, S.L.



Francesc Maynou Fernández
Socio

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2019

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		70.609.007	70.055.962
II. Inmovilizado material	5	1.800.951	1.056.970
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.800.951	1.056.970
III. Inversiones inmobiliarias	6	68.670.043	68.871.135
1. Terrenos		48.379.864	48.379.864
2. Construcciones		20.290.179	20.491.271
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	138.013	127.857
5. Otros activos financieros a largo plazo		138.013	127.857
B) ACTIVO CORRIENTE		2.314.356	4.559.213
II. Existencias		121.977	110.999
6. Anticipos a proveedores		121.977	110.999
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	525.776	404.417
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		24.179	18.067
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9.1	501.597	386.351
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.1	70.496	97.222
5. Otros activos financieros a corto plazo		70.496	97.222
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.596.107	3.946.574
1. Tesorería		1.596.107	3.946.574
TOTAL ACTIVO		72.923.363	74.615.175

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2019

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		39.681.734	41.224.151
A-1) Fondos propios		39.681.734	41.224.151
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	(315.254)	(299.374)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(8.476.476)	(4.109.130)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(8.476.476)	(4.109.130)
VII. Resultado del ejercicio	3	(1.526.537)	(4.367.345)
B) PASIVO NO CORRIENTE		29.764.718	30.409.990
I. Provisiones a largo plazo		3.805.101	3.484.086
4. Otras provisiones a largo plazo	12	3.805.101	3.484.086
II. Deudas a largo plazo	7.2	25.959.617	26.925.904
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7.2.1	25.847.950	26.800.185
5. Otros pasivos financieros a largo plazo	7.2	111.667	125.719
C) PASIVO CORRIENTE		3.476.911	2.981.035
III. Deudas a corto plazo	7.2	3.324.205	2.878.909
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		3.233.209	2.742.938
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		90.996	135.972
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	152.706	102.125
1. Proveedores		148.923	93.026
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	3.782	9.099
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		72.923.363	74.615.175

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO DE 2019

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2019	31/12/2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11.1	737.922	1.894.477
b) Prestaciones de servicios		737.922	1.894.477
5. Otros ingresos de explotación		22.520	22.737
7. Otros gastos de explotación	11.2	(1.792.519)	(5.309.424)
a) Servicios exteriores		(1.467.444)	(4.887.031)
b) Tributos		(300.620)	(391.181)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comercia		(24.455)	(31.213)
8. Amortización del inmovilizado	6.1	(222.167)	(425.380)
13. Otros resultados		(30)	(258)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11		(1.254.274)	(3.817.849)
12. Ingresos financieros		304	5.804
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		304	5.804
b2) En terceros		304	5.804
13. Gastos financieros	7.2.1	(272.566)	(555.300)
b) Por deudas con terceros		(272.566)	(555.300)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(272.263)	(549.496)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(1.526.537)	(4.367.345)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUA		(1.526.537)	(4.367.345)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		(1.526.537)	(4.367.345)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2019 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2019	31/12/2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(1.526.537)	(4.367.345)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	3	(1.526.537)	(4.367.345)

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2019 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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 2018	50.000.000	(327.750)	(1.924.199)	(2.184.931)	45.563.119
					-
					-
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.367.345)	(4.367.345)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Aumento de capital	-	-	-	-	-
- 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 DEL EJERCICIO 2018	50.000.000	(299.374)	(4.109.130)	(4.367.345)	41.224.151
Total de ingresos y gastos reconocidos (nota 3)	-	-	-	(1.526.537)	(1.526.537)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Distribución del resultado	-	-	(4.367.345)	4.367.345	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	(15.880)	-	-	(15.880)
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019	50.000.000	(315.254)	(8.476.476)	(1.526.537)	39.681.734

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO DE 2019

(expresado en euros)

	Notas	30/06/2019	31/12/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		-1.526.537	-4.367.345
Ajustes del resultado		816.052	3.715.846
Amortización del inmovilizado	6	222.167	425.380
Variación de provisiones		321.015	2.729.361
Ingresos financieros		304	5.804
Gastos financieros	7.2.1	272.566	555.300
Cambios en el capital corriente		-81.756	-19.854
Existencias		0	0
Deudores y otras cuentas a cobrar		-6.113	6.157
Acreedores y otras cuentas a pagar		44.920	58.214
Otros pasivos corrientes		-120.563	-84.225
Otros activos y pasivos no corrientes		0	0
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-272.870	-561.104
Pagos de intereses		-272.566	-555.300
Cobros de intereses		-304	-5.804
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.065.110	-1.232.458
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-748.485	-932.166
Inmovilizado material	5	-743.981	-722.584
Inversiones Inmobiliarias	6	-21.075	-262.097
Otros activos financieros		16.571	52.515
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-748.485	-932.166
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-477.844	-468.010
Emisión		0	0
Deudas con entidades de crédito		0	0
Instrumentos patrimonio propio		0	0
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		-15.880	28.376
Devolución y amortización		0	0
Deudas con entidades de crédito		-461.964	-496.386
Otras deudas		-59.028	-51.250
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-536.872	-519.260
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-2.350.467	-2.683.883
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.946.574	6.630.457
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.596.107	3.946.574

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

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

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y 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.

Los Estados Financieros Intermedios de los seis primeros meses de 2019 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad el 17 de octubre de 2019. Por su parte, las Cuentas Anuales de 2018 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 12 de junio de 2019.

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

2.2 Imagen fiel

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

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras de los primeros seis meses de 2019, las correspondientes al ejercicio 2018. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario. Al comparar las cifras del primer semestre del ejercicio 2019 con las del ejercicio precedente hay que tener en cuenta que corresponde al cierre del ejercicio completo 2018.

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En los seis primeros meses de 2019 la Sociedad ha tenido resultados del ejercicio negativos por importe de 1.526 miles de euros (4.367 miles de euros en el ejercicio 2018). Los Administradores de la Sociedad han preparado los Estados Financieros Intermedios atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial. 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 Estados Financieros Intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio precedente.

2.7 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

Los resultados del ejercicio 2018 fueron aprobados en la Junta de Accionistas de 12 de junio de 2019 con el siguiente reparto:

Base de reparto	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias	(4.367.345)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.367.345)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del semestre 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 2018 y 2019) 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 semestre, 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 las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el

transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.13 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, registrándose el resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por el beneficio o pérdida de su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el seis primeros meses de 2019 y en el ejercicio anual de 2018:

2019

30/06/2019 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	1.056.970	743.981	0	1.800.951
	1.056.970	743.981	0	1.800.951
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
Valor neto contable	1.056.970	743.981	0	1.800.951

El saldo inicial de 2019 corresponde a las obras que se comenzaron en 2018 y aún no están finalizadas. La cifra de traspasos se debe a la activación y traspaso a inversiones inmobiliarias por la finalización las obras de uno de los proyectos.

2018

31/12/2018 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				
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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en los seis primeros meses de 2019 y en el ejercicio anual 2018:

30/06/2019 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				
Terrenos	48.379.864	0	0	48.379.864
Construcciones	21.675.040	20.120	955	21.696.115
Subtotal	70.054.904	20.120	955	70.075.979
Amortización	-1.183.769	-222.167	0	-1.405.936
Valor neto contable	68.871.135	-202.047	955	68.670.043

31/12/2018 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	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

El valor de mercado de los inmuebles a 30 de junio de 2019 es de 110.105.000 euros (104.770.000 euros a 31 de diciembre de 2018). Algunos de ellos están hipotecados en garantía de préstamos por un total de 29.070.294 euros a 30 de junio de 2019 (29.531.235 euros a cierre del ejercicio 2018).

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 ésta 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.

6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En los seis primeros meses de 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 737.922 euros (1.894.477 euros en el ejercicio completo de 2018). Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante los seis primeros meses de 2019 ascendieron a 361.228 euros (921.651 en el 2018).

6.7 Arrendamientos

A fecha 30 de junio de 2019 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. Los ingresos contratados a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Vencimiento a un año	349.655	497.733
Vencimiento entre 1 y 3 años	172.636	303.556
Vencimiento mayor de 3 años	<u>464.322</u>	<u>409.944</u>
TOTAL	986.613	1.211.232

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

7.1 Activos Financieros

Al 30 de junio de 2019, así como a 31 de diciembre de 2018 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
30/06/2019			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	24.179	24.179
Anticipos a proveedores	0	121.977	121.977
Fianzas constituidas	88.013	70.496	158.509
Depósitos constituidos	50.000	0	50.000
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	501.597	501.597
Total	138.013	718.249	856.262

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

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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se resume en los siguientes cuadros:

Situación fianzas a 30/06/2019

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas clasificadas según vencimiento (de julio a junio)	70.496	23.275	5.868	9.810	8.496	40.565	158.509

Situación fianzas a 31/12/2018

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas clasificadas según vencimiento	97.222	12.986	4.370	1.600	8.210	50.691	175.079

7.2 Pasivos Financieros

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
30/06/2019			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	152.706	152.706
Proveedores	0	148.923	148.923
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)	0	3.782	3.782
Deudas a corto y largo plazo	25.959.617	3.324.205	29.283.821
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	25.847.950	3.233.209	29.081.159
Otros pasivos financieros	111.667	90.996	202.663
Total	25.959.617	3.476.911	29.436.527

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
31/12/2018			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores 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

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 a efectos comparativos, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 29.070.294 € y 29.531.235 €, respectivamente, tal como se indica en el siguiente cuadro:

	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos hipotecarios	29.070.294	29.531.235
Vencimiento < 1 año	3.222.344	2.731.051
Vencimiento >1 año	25.847.950	26.800.185
Periodificación intereses	10.865	11.887
Total deudas entidades de crédito	29.081.159	29.543.122

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		
	30/06/2019	31/12/2018			30/06/2019	31/12/2018	
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias							
<u>Entidad</u>	<u>Inmueble</u>						
BANCO SANTANDER, S	Carme 23	764.960	826.603	31/05/2025	EUR12 + 165 pb	4.930	13.352
BANCO DE SABADELL	‡ Carme 106	1.850.000	1.850.000	31/12/2029	EUR12 + 225 pb	17.344	41.625
BANKINTER S.A.	Sant Pau 17	994.571	1.000.000	02/05/2028	EUR12 + 250 pb	12.500	25.000
CAIXABANK S.A.	Massanet 6	1.200.000	1.200.000	01/08/2049	EUR12 + 180 pb	10.740	21.600
BANCO BILBAO VIZCA	Gran Vía 625	2.973.776	3.047.203	30/11/2027	EUR12 + 140 pb	18.897	38.738
CAIXABANK S.A.	Boqueria 1	1.700.000	1.700.000	01/10/2019	EUR12 + 180 pb	15.215	30.600
BANKINTER S.A.	Casanova 55-57	4.402.234	4.500.000	31/01/2028	EUR12 + 165 pb	36.646	74.250
BANCO BILBAO VIZCA	Pau Claris 126	1.935.315	1.982.517	29/02/2028	Fix 2,50%	24.644	51.488
BANCO SANTANDER, S	Consell de Cent 403	1.776.250	1.828.750	30/05/2023	EUR12 + 185 pb	19.464	31.952
BANKINTER S.A.	Tallers 55	1.650.000	1.650.000	10/10/2028	EUR12 + 190 pb	15.588	31.350
BANCO DE SABADELL	‡ Princesa 19	2.500.000	2.500.000	28/02/2030	EUR12 + 200 pb	25.000	50.000
BANKINTER S.A.	Avinyó 37	2.784.100	2.871.162	10/10/2028	EUR12 + 190 pb	26.689	55.045
BANCO DE SABADELL	‡ Regomir 11	3.375.000	3.375.000	31/10/2029	EUR12 + 200 pb	33.750	67.500
BANKINTER S.A.	San Bernardino 8	1.164.088	1.200.000	12/12/2028	EUR12 + 190 pb	11.161	22.800
Periodificación de intereses		10.865	11.887				
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		29.081.159	29.543.122			272.566	555.300

7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 a efectos comparativos clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación a 30/06/2019

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	148.923						148.923
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.782						3.782
Deudas con entidades de crédito	3.232.965	1.886.962	1.917.049	3.303.979	1.874.022	16.866.182	29.081.159
Otros pasivos financieros	90.996	38.390	8.668	9.810	8.496	46.304	202.663
TOTAL	3.476.666	1.925.351	1.925.717	3.313.789	1.882.518	16.912.486	29.436.528

Situación a 31/12/2018

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	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

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

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

	30/06/2019	31/12/2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	15	12
Ratio de operaciones pagadas (2)	14	12
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	35	5

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	1.913.624	3.032.903
Total pagos pendientes.	124.952	22.279

- (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 los Estados Financieros Intermedios.

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 30 de junio de 2019 se detallan a continuación:

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

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

A 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019 era titular de 26.800 acciones clasificadas en autocartera (25.735 acciones a 31 de diciembre de 2018).

8.2 Reserva Legal

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

A 30 de junio de 2019 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

8.3 Acciones propias

Durante los primeros seis meses de 2019 la Sociedad ha adquirido 1.499 acciones a un precio medio de adquisición de 13,92 euros y ha vendido 434 acciones a un precio de 12,20 euros. A 30 de junio de 2019 la Sociedad era poseedora de 26.800 acciones a un precio medio de adquisición de 11,76 euros por acción representando un 0,536% del total de acciones.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió 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	
	30/06/2019	31/12/2018
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	501.597	386.351
	501.597	386.351
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	0	0
Retenciones	3.782	9.099
	3.782	9.099

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	
	30/06/2019	31/12/2018
Resultado contable antes de impuestos	-1.526.537	-4.367.345
Diferencias permanentes	0	0
Diferencias temporales	321.015	2.729.361
Base imponible negativa	-1.205.521	-1.637.984
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 los Estados Financieros Intermedios.

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

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

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

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 30 de junio de 2019 un importe de 737.922 euros (1.894.477 euros en el ejercicio completo de 2018) 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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 a efectos comparativos es el siguiente:

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
a) Servicios exteriores	1.467.444	4.887.031
Reparaciones y conservación	25.352	68.185
Servicios de profesionales independientes	1.097.237	1.860.313
Transportes	0	4.970
Primas de seguros	0	21.161
Servicios bancarios y similares	314	370
Suministros	19.634	39.907
Provisión gastos	0	0
Otros servicios	324.907	2.892.125
b) Tributos	300.620	391.181
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	24.455	31.213
Total gastos de explotación	<u>1.792.519</u>	<u>5.309.424</u>

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 a efectos comparativos es el siguiente:

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Contabilidad y gastos legales	37.147	66.728
Gastos del Mercado de Valores	42.150	65.956
Asesores externos	113.000	9.352
Management fee	809.555	1.506.269
Tasaciones	21.000	42.000
Administración de Fincas	17.802	71.993
Gastos varios	56.583	98.015
Total	<u>1.097.237</u>	<u>1.860.313</u>

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 los seis primeros meses de 2019 ha ascendido a 809.555 euros + IVA (1.506.269 euros + IVA en 2018). No hay saldos pendientes a 30 de junio de 2019.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas alcanza un valor a 30 de junio de 2019 de 3.805.101 euros (3.484.086 euros a 31 de diciembre de 2018).

12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, 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 los seis primeros meses de 2019 se ha satisfecho una prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores por un importe conjunto de 4.246 euros.

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

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

En relación a si en el periodo al que se refieren estos Estados Financieros Intermedios y hasta la fecha de formulación de los mismos, es decir entre 1 de enero de 2019 y 17 de octubre 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 normal 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 tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.162.555 euros.

13.3 Honorarios auditoría

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

Honorarios de auditoría	a 30/06/2019	a 31/12/18
Servicios de auditoría	0	15
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3	3
Total	3	18

14. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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

15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios no han acontecido hechos significativos desde 30 de junio de 2019 que impliquen modificar los presentes Estados Financieros Intermedios pero sí han sucedido los siguientes de especial relevancia a señalar:

- El 16 de septiembre de 2019 la empresa Promontoria Bravo Designated Activity Company ha adquirido el 99,42% de las acciones de la Empresa pasando a ser accionista mayoritario.

- El 17 de septiembre de 2019 se procedió al cambio del Consejo de Administración pasando de doce consejeros a siete.
- El 17 de septiembre de 2019 se cancelaron todos los préstamos hipotecarios que tenía la compañía (28,8 millones de euros) y se firmaron dos nuevos con Promontoria Bravo Designated Activity Company por un valor conjunto de 30,9 millones de euros.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES A LOS**

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 17 de octubre 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 2019 y 30 de junio de 2019. Los Estados Financieros vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 17 de octubre de 2019

D. Josep Borrell Daniel

D. Ignacio Pigrau Lázaro

D. Carlos Bores Leonori Montal

D. Gerardus Johannes Schipper

D. Lukas Baaijens

D. Maria G. Astarloa Echevarrieta

D. Jose Manuel Rodríguez Feliciano