

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO  
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO SOCIMI (MAB SOCIMI) DE LAS  
ACCIONES DE LA SOCIEDAD**

**OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI, S.A.**

**Septiembre de 2016**

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, “el Mercado” o el “MAB”) en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“MAB SOCIMI”), preparado con ocasión de la incorporación en el MAB de la totalidad de las acciones de Optimum RE Spain, SOCIMI, S.A. (en adelante, “Optimum”, la “Sociedad” o el “Emisor”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 14/2016, de 26 de julio, de requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, la “Circular MAB 14/2016”), designándose a Solventis, A.V., S.A. como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la referida Circular MAB 14/2016 (en adelante, el “Documento Informativo de Incorporación” o “DIIM”).

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “CNMV”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación.

SOLVENTIS, A.V., S.A., con domicilio social en Avenida Diagonal, 682, 5ª Planta – 08034 Barcelona, con C.I.F nº A-63593552, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 37.224, Folio 204, Sección B, Hoja 292.948, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a Optimum –entidad que ha decidido solicitar la incorporación de sus acciones al Mercado–, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB

## DECLARA

**Primero.** Que después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Optimum cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado, y le ha asesorado respecto de las decisiones y acuerdos que deba adoptar para ello.

**Segundo.** Que ha asistido y colaborado con el Emisor en la preparación del presente Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular MAB 14/2016 y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de enero, sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (la “Circular MAB 2/2013”), la cual complementa o regula aquellos aspectos que requieren una regulación específica.

**Tercero.** Que ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado y entiende que cumple la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Que ha asesorado a Optimum acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que el Emisor ha asumido al incorporarse al Mercado, así como de la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

## ÍNDICE

0.	RESUMEN INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN.....	6
1.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO.....	8
1.1	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. ....	8
1.2	Auditor de cuentas de la Sociedad.....	9
1.3	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio ...) y objeto social.....	9
1.4	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	10
1.4.1	Nombre legal y comercial.....	10
1.4.2	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	10
1.5	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	15
1.6	Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.....	15
1.6.1	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.....	15
1.6.2	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	31
1.6.3	Información fiscal .....	31
1.6.4	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias .....	36
1.6.5	Precio de referencia .....	38
1.7	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	38
1.8	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares .....	40
1.9	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	40
1.9.1	Proveedores.....	40
1.9.2	Clientes .....	40
1.9.3	Productos.....	41
1.10	Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.....	41
1.10.1	Principales inversiones del Emisor.....	41
1.10.2	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo de Incorporación .....	42

1.11	Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.....	43
1.12	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	43
1.13	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.....	43
1.14	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros .....	49
1.14.1	Se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica .....	51
1.14.2	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones .....	51
1.14.3	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra .....	51
1.15	Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor .....	51
1.15.1	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural .....	52
1.15.2	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. ....	54
1.15.3	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	57
1.16	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica .....	59
1.17	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social .....	59
1.18	Información relativa a operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa .....	60
1.19	Información financiera .....	61
1.19.1	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor) .....	61
1.19.2	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....	66
1.19.3	Descripción de la política de dividendos.....	67
1.19.4	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor .....	67
1.20	Declaración sobre el capital circulante .....	67
1.21	Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía.....	67

1.22	Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta .....	68
1.23	Factores de riesgo.....	68
1.23.1	Riesgos vinculados a la Sociedad .....	69
1.23.2	Riesgos vinculados al sector de la Sociedad.....	73
1.23.3	Riesgos vinculados al Gestor .....	75
1.23.4	Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad .....	76
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	77
2.1	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	77
2.2	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....	77
2.3	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	77
2.4	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI .....	80
2.5	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	80
2.6	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	80
2.7	Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	80
2.8	Descripción del funcionamiento de la Junta General .....	82
2.9	Proveedor de Liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	86
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....	87
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....	87
4.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	87
4.2	Declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	88
4.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI .....	88
5.	ANEXOS.....	89
5.1	ANEXO I: CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2015, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA.....	89
5.2	ANEXO II: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI .....	90

## 0. RESUMEN INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN

---

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 14/2016, se debe presentar un informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

Con el objetivo de establecer un rango de valoración de la Sociedad, con fecha 27 de junio de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de las ampliaciones de capital acordadas por la Junta General de Accionista de 10 de mayo de 2016 y ejecutadas el 10 de mayo de 2016 y el 27 de junio de 2016, respectivamente, por haberse realizado dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación de las acciones al MAB, que es el mismo que el de todas las ampliaciones de capital anteriores, y que corresponde al valor nominal de diez euros (10 €) por acción, en la medida que no se ha aplicado prima de emisión en ningún caso.

A la fecha de este Documento Informativo de Incorporación, el capital social de la Sociedad es de cincuenta millones de euros (50.000.000 €), representado por 5.000.000 acciones, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. Por lo tanto, tomando como precio de referencia 10 euros por acción, el valor total otorgado a las acciones de la Compañía es de 50 millones de euros.

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Optimum, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23., que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales riesgos los siguientes:

### ✓ **Conflicto de interés entre la gestora y accionistas**

Pueden existir circunstancias en que los consejeros de Optimum tengan directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la Sociedad.

En este sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador, en situación de conflicto, deberá abstenerse de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Tal y como se indica en los apartados 1.15. y 1.17., D. Josep Borrell Daniel, es Consejero Delegado de Optimum y accionista de referencia de la misma a través de la sociedad BMB INVESTMENT MANAGEMENT S.L.U. Asimismo es accionista único de la sociedad BMB CAP MANAGEMENT S.L. (en adelante, "BMB CAP" o la "Gestora"), encargada de la gestión de la Compañía, en virtud del contrato firmado entre las partes con fecha 1 de abril de 2015 y cuyas principales características se exponen en los apartados 1.6.1.2. y el 1.18. del presente documento. Como consecuencia, podría producirse a futuro una situación de

conflicto de interés entre Josep Borrell Daniel y la Sociedad, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se indica en el párrafo anterior.

A pesar de la vinculación accionarial y profesional, no ostenta el control de Optimum y su condición de accionista de la compañía responde a la voluntad de los inversores de obtener, una mejor prestación de servicios y una mayor vinculación por parte del gestor.

✓ **Gestión de la deuda y el tipo asociado a ella**

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad podría recurrir a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor quedaría limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio.

En todo caso, a fecha del presente Documento Informativo, el apalancamiento sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (loan to value) es del 29%, la voluntad de la compañía es alcanzar, una vez se hayan completado todas las inversiones y conseguido la financiación para las mismas, un nivel de apalancamiento cercano al 50%. La compañía busca que la estructura de los préstamos hipotecarios se adapte al plan de negocio de la compañía. En este sentido se buscan carencias de entre 24 y 36 meses, bullets elevados y vencimientos entre 7 y 12 años. A nivel de spreads los tipos variables se sitúan entre el +140 pb y los +250 pb y el tipo fijo en un el 2,5%. El apalancamiento se dirige fundamentalmente a la adquisición de inmuebles, pero en algunos casos también se destinarán a la financiación de CAPEX futuros.

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo condiciones financieras muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

✓ **Necesidad de reformas para cumplir con objetivos de optimización y rentabilidad**

La Compañía puede verse obligada a acometer reformas en las propiedades o realizar las mismas previamente al alquiler de las mismas. Los riesgos de estas reformas pueden conllevar: retrasos en la finalización del proyecto de reforma, sobrecostes de las mismas, mala calidad de los trabajos, incapacidad en encontrar inquilinos e incapacidad para establecer una renta suficiente para generar beneficios.

### ✓ **Concentración geográfica de los inmuebles y producto**

La Sociedad tiene una significativa concentración en producto, principalmente en edificios de uso residencial, con los riesgos de demanda y oferta propio de dicho subsector, muy sensible, por ejemplo, a la evolución de la economía. En este sentido la inversión en Optimum, puede llevar un riesgo mayor que otra empresa con una cartera de activos diversificada.

Asimismo, de los 14 edificios que Optimum posee en la actualidad están 13 situados en la ciudad de Barcelona, menos el edificio situado en la calle San Bernardino 8 de Madrid, adquirido el 26 de julio de 2016. Es por ello que, en caso de modificaciones urbanísticas a nivel municipal o regional o por condiciones económicas adversas particulares que se puedan presentar a nivel municipal o regional, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### ✓ **Cambios normativos**

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO**

---

### **1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

---

Don Josep Borrell Daniel, en su condición de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad y en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 27 de junio de 2016, en nombre

y representación de la Sociedad, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 14/2016.

Don Josep Borrell Daniel, como responsable del presente Documento Informativo de Incorporación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante, ni induce a confusión a los inversores.

## **1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad**

---

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 han sido objeto de auditoría realizada por Ernst and Young, S.L. (en adelante, EY), sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.749, Libro 0, Folio 215, Sección 8ª, Hoja M-23.123, inscripción 116ª, con domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, 28020 Madrid con C.I.F. B-78970506, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S 0530 (“EY”). Se adjuntan como Anexo I a este Documento Informativo.

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad según los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (en adelante, el “PCGAE”) y preparadas de acuerdo a:

- ✓ El Código de Comercio y la restante legislación mercantil de aplicación.
- ✓ El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.
- ✓ Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- ✓ El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.
- ✓ La Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en la memoria.

EY fue designado auditor de las cuentas anuales de la Sociedad para los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 mediante acuerdo de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal el 19 de febrero de 2016. Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 44.650, Folio 60, Hoja B-46.2365, inscripción 12ª.

## **1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio ...) y objeto social**

---

Optimum RE Spain, SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima, de duración indefinida, constituida el 7 de agosto de 2014, con domicilio social actual en Paseo de Gracia 77, 5ª planta, 08008 Barcelona y con C.I.F. número A-87.079.208.

La Sociedad está inscrita actualmente en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 44.650, Folio 53, Hoja B-462.365, inscripción 4ª.

El objeto social de Optimum está expresado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (a cuya actividad principal le corresponde los códigos CNAE 6420, 6810, 6820 y 6832), siendo su texto el que se transcribe literalmente a continuación:

*“Artículo 2. Objeto social*

La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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 en el 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 la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, y cumplan los requisitos de inversión exigidos 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 veinte por ciento 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.*

*Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.*

*Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.”*

## **1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes**

---

### **1.4.1 Nombre legal y comercial**

---

La denominación social de la Sociedad es OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. No cuenta con nombre comercial.

### **1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad**

---

Desde su constitución, Optimum ha captado un total de fondos propios por importe de 50 millones de euros, tal y como a continuación se detalla:

Fecha	07/08/2014	23/12/2014	05/06/2015	11/12/2015	10/03/2016	10/05/2016	27/06/2016
Accionistas existentes	Constitución	1	3	24	39	39	69
Nuevos accionistas	1	2	21	15	0	30	0
Nº de accionistas resultante	1	3	24	39	39	69	69
Capital inicial	60.000 €	60.000 €	1.300.000 €	17.500.000 €	32.690.000 €	33.390.000 €	48.750.000 €
Capital suscrito	-	1.240.000 €	16.200.000 €	15.190.000 €	700.000 €	15.360.000 €	1.250.000 €
Capital resultante	60.000 €	1.300.000 €	17.500.000 €	32.690.000 €	33.390.000 €	48.750.000 €	50.000.000 €

La compañía “Rino Asesores, S.L.P, sociedad unipersonal,” **constituyó** “Optimum RE Spain, S.A.” en fecha 7 de agosto de 2014. Resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32551, folio 183, hoja número M-585889, sección 8ª, inscripción 1ª. Su capital social inicial fue de sesenta mil euros (60.000 €), dividido y representado por seis mil acciones (6.000) nominativas de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas. La compañía Rino Asesores, S.L.P. suscribió las seis mil acciones desembolsando el 100% del importe, resultando en consecuencia en sociedad unipersonal.

Rino Asesores S.L.P. **vendió** a BMB Investment Management Partners, S.L., unipersonal, las 6.000 acciones nominativas de su propiedad de la compañía Optimum RE Spain, S.A. por un precio de diez euros (10 €) por acción en fecha 8 de septiembre de 2014, por lo que BMB Investment Management Partners, S.L.U. pasó a ser el accionista único de Optimum RE Spain, S.A., declarándose en esa fecha el **cambio de accionista único**. Asimismo, en esa misma fecha se acordó modificar el sistema de administración de la Sociedad y nombrar, por el plazo estatutario de seis (6) años, como miembros del Consejo de Administración a don Josep Borrell Daniel, a don Ignacio Pigrau Lázaro y a don Carlos Borés Leonori Montal. Igualmente, en la sesión del consejo de administración de la Sociedad celebrado el 8 de septiembre de 2014, don Josep Borrell Daniel fue nombrado consejero delegado de la Sociedad, por el mismo plazo al de su nombramiento como consejero. Dichos acuerdos fueron elevados a público el 8 de septiembre de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Carlos Cabadés O’Callaghan, bajo el número 2.701 de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32551, folio 186, hoja número M-585889, sección 8ª, inscripción 2ª.

En fecha 29 de septiembre de 2014, el accionista único optó por el **acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**, para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2014. Al respecto, en esa fecha Optimum cumplía con los requisitos mínimos exigidos por el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (la “Ley SOCIMI”), quedando pendiente de cumplir los restantes requisitos legales dentro del plazo de dos (2) años tal y como establece la Disposición Transitoria Primera. A estos efectos, el 30 de septiembre de 2014 se comunicó el acuerdo adoptado mediante el que se había optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 a la AET mediante el documento que se adjunta al presente como Anexo II.

A resultas de lo anterior, en fecha 19 de noviembre de 2014 se elevó a público el **cambio de denominación social** de la Sociedad, acordado por el accionista único en la misma fecha, pasando a ser “Optimum RE Spain, SOCIMI, S.A.”, anteriormente “Optimum RE Spain, S.A.U.”. Asimismo, en esa misma fecha, se aprobó la modificación del domicilio social para trasladar la Sociedad a la calle Córcega, número 286, principal 2ª, 08008, Barcelona, acuerdos todos ellos elevados a público ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes el 19 de noviembre de 2014, bajo el número 3.412 de su protocolo, resultando la Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 44650, folio 53, hoja número B-462.365, inscripción 4ª.

En fecha 23 de diciembre de 2014 se **aumentó el capital social** de la Sociedad, que hasta la fecha era de 60.000 euros, en un millón doscientos cuarenta mil euros (1.240.000 €), quedando cifrado en lo sucesivo en un millón trescientos mil euros (1.300.000 €). Dicho aumento se realizó por aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de ciento veinticuatro mil (124.000) nuevas acciones nominativas, de 10 euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas. Acciones que fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el accionista único de la Sociedad y dos nuevos accionistas, previa renuncia por el hasta entonces accionista único a su derecho de adquisición preferente. Asimismo, y en consecuencia, se hizo constar en la misma escritura pública la pérdida de la condición unipersonal de la Sociedad, quedando el accionariado de la Sociedad compuesto por 3 accionistas. La escritura de aumento de capital se elevó a público en fecha 23 de diciembre de 2014 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 2.663 de su protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 44650, folio 53, hoja número B-462.365, inscripción 5ª.

En fecha 13 de mayo de 2015, el Consejero Delegado decidió **trasladar el domicilio social** de la Sociedad al actual domicilio social sito en Paseo de Gracia, número 77, 5º, 08008, Barcelona, acuerdo elevado a público ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, el 13 de mayo de 2015, bajo número de su protocolo 1.006, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 44650, folio 54, hoja número B-462.365, inscripción 7ª.

Posteriormente, en fecha 5 de junio de 2015 se **aumentó nuevamente el capital social** en dieciséis millones doscientos mil euros (16.200.000 €), quedando cifrado en lo sucesivo en diecisiete millones quinientos mil euros (17.500.000 €). Dicho aumento se realizó por aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de 1.620.000 nuevas acciones nominativas de 10 euros (10 €) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicho aumento de capital fue suscrito por 22 accionistas (1 accionista existente y 21 nuevos), quedando el accionariado de la Sociedad compuesto por 24 accionistas. A efectos informativos, se deja constancia de que en el referido aumento de capital 2 accionistas de la Sociedad renunciaron expresamente, en lo menester y en la medida necesaria, a los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponderle legal o estatutariamente, 1 accionista de la Sociedad ejerció su derecho de suscripción preferente a adquirir nuevas acciones de la Sociedad en el marco de dicho aumento de capital, y 21 nuevos inversores entraron a formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad. La escritura de aumento de capital se elevó a público en fecha 5 de junio de 2015 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 1.223 de su protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 44650, folio 54, hoja número B-462.365, inscripción 8ª.

En relación con lo anterior, en esa misma fecha y por el plazo estatutario de seis (6) años, **se nombró como miembros del Consejo de Administración** a don Antonio Gallardo Torrededia, don David Maruani, don Marc Sabé Richer, don Ángel Javier Mirallas Sarabia, don Joan Plensa Almuzara y don Florent Chermat, resultando en un total de nueve (9)

consejeros. Estos acuerdos fueron elevados a público el 5 de junio de 2015 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 223 de su protocolo, resultando inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 44650, folio 54, hoja número B-462.365, inscripción 8ª.

En fecha 11 de diciembre de 2015 **se aumenta nuevamente el capital social** en quince millones ciento noventa mil euros (15.190.000 €), quedando cifrado en lo sucesivo en treinta y dos millones seis cientos noventa mil euros (32.690.000 €). Dicho aumento se realizó por aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de 1.519.000 nuevas acciones nominativas de 10 euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicho aumento de capital fue suscrito por 27 accionistas (12 accionistas existentes y 15 nuevos), quedando el accionariado de la Sociedad compuesto por 39 accionistas. A efectos informativos, se deja constancia de que en el referido aumento de capital 12 accionistas de la Sociedad renunciaron expresamente, en lo menester y en la medida necesaria, a los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponderles legal o estatutariamente, 12 accionistas de la Sociedad ejercieron su derecho de suscripción preferente a adquirir nuevas acciones de la Sociedad en el marco de dicho aumento de capital, y 15 nuevos inversores entraron a formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad. La escritura de aumento de capital se elevó a público en fecha 11 de diciembre de 2015 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 2.606 de su protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 44650, folio 58, hoja número B-462.365, inscripción 10ª.

Asimismo, la Junta General de Accionistas en esa misma fecha y por el plazo estatutario de seis años acordó **nombrar como miembro del Consejo de Administración** a don Paolo Forlin, resultando en un total de diez (10) consejeros. Este acuerdo fue elevado a público el 11 de diciembre de 2015 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 2.607 de su protocolo, resultando inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 44650, folio 60, hoja número B-462.365, inscripción 11ª.

En fecha 10 de marzo de 2016 se ejecutó por el Consejo de Administración un **nuevo aumento del capital social** por importe de setecientos mil euros (700.000€), el cual había sido aprobado por la junta general de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2015, quedando cifrado en lo sucesivo en treinta y tres millones trescientos noventa mil euros (33.390.000 €). Dicho aumento se realizó por aportación dineraria mediante la emisión y puesta en circulación de 70.000 nuevas acciones nominativas de 10 euros (10 €) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicho aumento de capital fue suscrito por 1 accionista ya existente, quedando el accionariado de la Sociedad compuesto por los mismos 39 accionistas. A efectos informativos, se deja constancia de que en el referido aumento de capital 38 accionistas de la Sociedad renunciaron expresamente, en lo menester y en la medida necesaria, a los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponderles legal o estatutariamente, 1 accionista de la Sociedad ejerció su derecho de suscripción preferente a adquirir nuevas acciones de la Sociedad en el marco de dicho aumento de capital, y ningún nuevo inversor entró a formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad. La escritura de aumento de capital se elevó a público en fecha 11 de marzo de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 526 de su protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 44650, folio 60, hoja número B-462.365, inscripción 13ª.

En fecha 10 de mayo de 2016 **se aumenta nuevamente el capital social** en quince millones trescientos sesenta mil euros (15.360.000 €), quedando cifrado en lo sucesivo en cuarenta y ocho millones setecientos cincuenta mil euros (48.750.000 €). Dicho aumento se realizó por aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de 1.536.000 nuevas acciones nominativas de 10 euros (10 €) de valor nominal cada una de

ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicho aumento de capital fue suscrito por 42 accionistas (12 accionistas existentes y 30 nuevos), quedando el accionariado de la Sociedad compuesto por 69 accionistas. A efectos informativos, se deja constancia de que en el referido aumento de capital 27 accionistas de la Sociedad renunciaron expresamente, en lo menester y en la medida necesaria, a los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponderles legal o estatutariamente, 12 accionistas de la Sociedad ejercieron su derecho de suscripción preferente a adquirir nuevas acciones de la Sociedad en el marco de dicho aumento de capital, y 30 nuevos inversores entraron a formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad. La escritura de aumento de capital se elevó a público en fecha 10 de mayo de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 959 de su protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45355, folio 166, hoja número B-B-462.365, inscripción 14ª.

En fecha 27 de junio de 2016 se ejecutó por el Consejo de Administración un **nuevo aumento del capital social** por importe de un millón doscientos cincuenta mil euros (1.250.000 €), el cual había sido aprobado por la junta general de accionistas en fecha 10 de mayo de 2016, quedando cifrado el capital social en cincuenta millones de euros (50.000.000 €). Dicho aumento se realizó por aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de 125.000 nuevas acciones nominativas de 10 euros (10 €) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por 2 accionistas ya existentes. A efectos informativos, se deja constancia de que 67 accionistas de la Sociedad renunciaron expresamente, en lo menester y en la medida necesaria, a los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponderles legal o estatutariamente, 2 accionistas de la Sociedad ejercieron su derecho de suscripción preferente a adquirir nuevas acciones de la Sociedad en el marco de dicho aumento de capital, y ningún nuevo inversor entró a formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad. La escritura de aumento de capital se elevó a público en fecha 27 de junio de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Raúl Gonzalez Fuentes, bajo el número 2.307 de su protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45355, folio 168, hoja número B-462.365, inscripción 15ª.

Finalmente, en fecha 29 de junio de 2016 se aprobaron nuevas **modificaciones estatutarias para la adaptación de los estatutos de la Sociedad a los requisitos para la negociación de sus acciones en el MAB**, y se nombró, en esa misma fecha y por el plazo estatutario de seis (6) años, como miembros del Consejo de Administración a los Sres. Miguel Herrera-Lasso Jiménez y Jordi Jofre Arajol, resultando en un total de doce (12) consejeros. Todos estos acuerdos fueron elevados a público en fecha 30 de junio de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Raul Gonzalez Fuentes, bajo el número 2.371 de su protocolo, resultando inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45355, folio 179, hoja número B-462365, inscripción 16ª.

De acuerdo con lo anterior, a fecha de hoy, el accionariado de la Sociedad está compuesto por un total de 69 accionistas, su capital social es de cincuenta millones de euros (50.000.000 €), dividido en 5.000.000 de acciones de 10 euros de valor nominal cada una, con la distribución accionarial que se relaciona en el punto 1.17 de este Documento.

### **Historial de inversiones inmobiliarias**

Asimismo, se hace constar que, desde su constitución, la Sociedad ha adquirido los siguientes catorce (14) inmuebles, los cuales se describen en el apartado 1.6.1.1 del presente documento:

Fecha adquisición	Localización
14/05/2015	Viviendas y local sitios en C/ Carme, Nº23 (Barcelona)
27/07/2015	Edificio sito en C/ Carme, Nº 106 (Barcelona)
28/07/2015	Edificio sito en C/ Sant Pau, Nº 17 (Barcelona)
05/10/2015	Edificio sito en C/ Massanet, Nº6 (Barcelona)
06/11/2015	Edificio sito en Gran Vía Corts Catalanes, Nº 625 (Barcelona)
21/12/2015	Locales y vivienda sitios en C/ Boquería, Nº1 (Barcelona)
29/01/2016	Edificio sito en C/ Casanova, Nº55 - 57 (Barcelona)
10/02/2016	Edificio sito en C/ Pau Claris, Nº 126 (Barcelona)
11/03/2016	Edificio sito en C/ Consell de Cent, Nº 403 (Barcelona)
04/07/2016	Edificio sito en C/ Sant Climent 5, (Barcelona)
15/07/2016	Edificio sito en C/ Tallers 55, (Barcelona)
20/07/2016	Edificio sito en C/ Princesa 19, (Barcelona)
26/07/2016	Edificio sito en C/ San Bernardino 8, (Madrid)
28/07/2016	Edificio sito en C/ Avinyó 37, (Barcelona)

Tal y como se detalla en el apartado 1.10., a fecha del presente documento, la Compañía tiene firmado un compromiso de compra del inmueble situado en la calle Regomir 11 de Barcelona. Con dicha adquisición que se espera formalizar antes del día 31 de octubre de 2016, la Compañía prevé cerrar su cartera que quedaría formada por 15 inmuebles.

### **1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

Las principales razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación de sus acciones a negociación en el MAB son las siguientes:

- ✓ Mejorar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales.
- ✓ Aumentar la liquidez de las acciones de la Sociedad y ofrecer una valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad.
- ✓ Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia, profesionalidad y solvencia ante los inversores, clientes, proveedores y la sociedad en general.
- ✓ Cumplir los requisitos exigidos por el artículo 4 de la Ley SOCIMI, en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo

### **1.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera**

#### **1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. Contrato de gestión**

##### **1.6.1.1 Activos inmobiliarios**

Aunque constituida en 2014, la Sociedad inició su actividad en 2015 y, desde entonces, ha realizado diversas adquisiciones de inmuebles para la obtención de rentas. A fecha del

presente DIIM, la cartera de la Sociedad está compuesta por catorce edificios, todos situados en Barcelona, a excepción del situado en la calle San Bernardino 8 de Madrid, adquirido el pasado 26 de julio de 2016. A finales del tercer trimestre de 2016, se prevé cerrar la cartera de activos estimándose la adquisición de un edificio más, situado en Barcelona, tal y como se detalla en el apartado 1.10.2.

A continuación, figura un desglose de cada uno de los inmuebles que posee la Sociedad a fecha del presente documento informativo:

Inmueble	Precio neto de compra	Valor de Tasación	Valor de Mercado Estimado	M2 s/ Tasación	% Ocupación	Renta Anual	Hipoteca	Ciudad	Barrio	Unidades		Unidades Vacías	
										Comercial	Residencial	Comercial	Residencial
Carme 23	2.400.000	2.727.792	5.128.906	1.476	76,20%	104.909	1.250.000	Barcelona	Gótico-ramblas	2	11	0	2
Carme 106	3.500.000	3.731.592	8.361.360	2.789	86,00%	165.475	-	Barcelona	Gótico-raval	5	17	1	2
Sant Pau 17	2.000.000	2.272.007	4.924.800	1.718	90,33%	96.612	1.000.000	Barcelona	Gótico-ramblas	3	19	0	3
Massanet 6	1.885.000	2.942.279	3.550.500	796	94,90%	125.400	1.200.000	Barcelona	Gótico-borne	2	10	0	1
Gran Via 625	7.000.000	7.037.137	15.439.500	3.511	97,50%	281.418	3.500.000	Barcelona	Eixample	1	18	0	1
Boquería 1 *	4.350.000	3.637.363	6.516.000	1.763	0,00%	0	1.700.000	Barcelona	Gótico-raval	0	4	0	4
Casanova 55-57	7.500.000	7.701.549	13.360.290	3.822	70,44%	246.297	4.500.000	Barcelona	Eixample	3	26	1	8
Pau Claris 126	4.500.000	5.183.658	8.883.051	1.576	86,00%	181.509	2.250.000	Barcelona	Eixample	2	12	0	2
Consell de Cent 403	4.500.000	4.529.799	8.446.500	1.988	100,00%	175.824	2.100.000	Barcelona	Eixample	1	10	0	0
Sant Climent 5 **	1.400.000	n.d.	2.639.754	820	23,00%	10.217	-	Barcelona	Gótico-raval	2	9	1	7
Tallers 55 **	3.375.000	n.d.	7.008.000	1.757	78,02%	93.752	-	Barcelona	Gótico-ramblas	2	13	0	4
Princesa 19 **	6.110.206	n.d.	8.217.000	1.826	29,08%	48.008	-	Barcelona	Gótico-borne	1	12	1	8
San Bernardino 8 **	2.400.000	n.d.	6.065.640	1.827	87,00%	29.889	-	Madrid	Centro	4	12	0	2
Avinyó 37 **	6.100.000	n.d.	9.900.000	2.100	89,76%	199.188	-	Barcelona	Gótico-ramblas	2	13	0	2
<b>Total</b>	<b>57.020.206</b>	<b>39.763.176</b>	<b>108.441.301</b>	<b>27.769</b>	<b>75,10%</b>	<b>1.758.498</b>	<b>17.500.000</b>			<b>30</b>	<b>186</b>	<b>4</b>	<b>46</b>

\* Tasación no definitiva, por lo queda sujeta a modificaciones del tasador  
 \*\* M2 s/ Catastro, no hay tasación

*Nota 1: todos los datos incluidos en la tabla hacen referencia a fecha del presente documento informativo.*

*Nota 2: el valor de mercado estimado tomando como referencia la media del precio del metro cuadrado de los diferentes portales de internet respecto a pisos en cada zona en concreto y con características similares a la fecha. Este valor estimado se refiere al valor que se obtendría de cada inmueble si se vendieran piso a piso.*

#### 1. c/ CARME 23, Barcelona adquirido el 14 de mayo de 2015:

Inmueble situado a cuarenta metros de Las Ramblas y a dos manzanas de Plaza Cataluña, zona muy apreciada por los visitantes extranjeros. Con una superficie de 1.476 m<sup>2</sup>, el edificio consta de cinco plantas, divididas en once viviendas y dos locales comerciales. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en el 76,2%. El inmueble cuenta con tres inquilinos con contrato indefinido, que suponen un 31,1% del total de metros cuadrados.

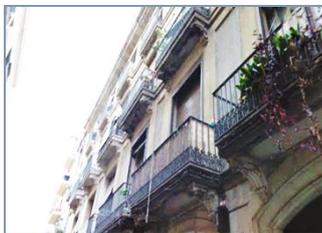
La estrategia de la compañía es mantener los inmuebles en alquiler e ir reformándolos a medida que los contratos de alquiler vayan venciendo. Respecto a las obras previstas, se prevé la reforma integral del entresuelo (que se encuentra actualmente vacío) y la instalación de un ascensor, así como la reforma del resto de viviendas a medida que queden vacías. Inversión estimada entorno a los 700.000 € que se hará en un plazo de 3 a 5 años para proceder posteriormente a su venta por unidades.



2. c/ CARME 106, Barcelona adquirido el 27 de julio de 2015:

Edificio en finca regia situado en pleno centro del barrio Gótico con una fachada de 30 metros. Con una superficie de 2.789 m<sup>2</sup>, el edificio consta de dieciséis viviendas, más una casa noble y cinco locales. Se trata de un antiguo palacete. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en el 86,0%. Destacar que el inmueble alberga una sala con unos frescos catalogados como bien cultural de interés nacional. El inmueble cuenta con cuatro inquilinos con contrato indefinido, que suponen un 18,2% del total de metros cuadrados.

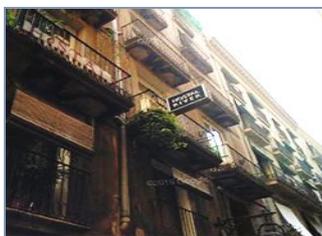
En este inmueble las obras previstas, una vez vayan venciendo los contratos de alquiler (entre 3 y 5 años), consistirán en renovación de cocinas y baños de cada piso, así como en algunos casos suelos e instalaciones. También se prevé rehabilitar las zonas comunes. Para todo ello se estima una inversión de 750.000 €.



3. c/ SANT PAU 17, Barcelona adquirido el 28 de julio de 2015:

Edificio en finca regia situado en pleno centro del barrio Gótico y a escasos metros de Las Ramblas y del teatro del Liceo. Con una superficie de 1.718 m<sup>2</sup>, el edificio consta de cinco plantas divididas en diecinueve viviendas y tres locales. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en el 90,33%. El inmueble cuenta con seis inquilinos con contrato indefinido, que suponen un 18,1% del total de metros cuadrados.

Se prevé destinar aproximadamente 750.000€ en la reforma de las zonas comunes en tres años y la rehabilitación de los pisos que vayan quedando vacíos. Los contratos de alquiler tienen una duración esperada de entre 3 y 5 años. En esta finca también existen varios contratos indefinidos sobre los que nos ejecutará ninguna reforma. El inmueble cuenta con seis inquilinos con contrato indefinido, que suponen un 18,1% del total de metros cuadrados.



4. c/ MASSANET 6, Barcelona adquirido el 05 de octubre de 2015:

Edificio residencial, totalmente rehabilitado recuperando todo su patrimonio y valor histórico. Situado en pleno barrio Gótico de Barcelona, junto al mercado de Santa Caterina y a escasos metros de la Catedral y de la Basílica de Santa María del Mar. Con una

superficie de 796 m<sup>2</sup>, el edificio consta de seis plantas divididas en diez viviendas y dos locales comerciales. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en el 94,90%.

Finca totalmente reformada, no se considera necesaria ninguna futura reforma del inmueble.



5. c/ GRAN VIA 625, Barcelona adquirido el 06 de noviembre de 2015:

Edificio de finca regia ubicado en pleno centro del barrio del Eixample, a una manzana de la calle más cara de Barcelona, Paseo de Gracia, y a dos manzanas de Plaza Cataluña. Con una superficie 3.511 m<sup>2</sup>, el edificio consta de siete plantas divididas en dieciocho viviendas y un local comercial. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en el 97,5%. El inmueble cuenta con un inquilino con contrato indefinido, que supone un 5,4% del total de metros cuadrados.

Finca en muy buen estado, no se considera necesaria ninguna futura reforma de las zonas comunes, si bien es posible que conforme vayan terminando los alquileres de los pisos actuales, esto es, en unos 3 años, se proceda a la reforma integral de los mismos a razón de unos 800 €/m<sup>2</sup> para posteriormente proceder a su venta.



6. c/ BOQUERIA 1, Barcelona adquirido el 21 de diciembre de 2015:

Edificio residencial en medio de las Ramblas de Barcelona, justo enfrente del Gran Teatro de El Liceo. Con una superficie 1.763 m<sup>2</sup>, el edificio consta de cuatro plantas ninguna de las cuales se encuentra ocupada en la actualidad.

El estado actual del inmueble (requiere reforma) dificulta su alquiler. De todas formas, se está en negociaciones avanzadas para la firma de un contrato de alquiler para dos plantas en su estado actual, y se sigue buscando inquilinos para las otras dos.

Una vez finalizados los contratos de alquiler, si esto se concretan, la sociedad procederá a una reforma integral de las plantas y las zonas comunes, para lo que se prevé destinar un total de 2.300.000 €, se estima que las obras puedan durar unos 12 meses.



7. c/ CASANOVA 55-57, Barcelona adquirido el 29 de enero de 2015:

Edificio en finca regia esquinera situado en la calle Casanova 55-57, en pleno centro del barrio del Eixample. Con una superficie 3.822 m<sup>2</sup>, el edificio consta de ocho plantas divididas en veintiséis viviendas y tres locales comerciales. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en 70,4%. El inmueble cuenta con un inquilino con contrato indefinido, que suponen un 1,4% del total de metros cuadrados.

Transcurrido un periodo de alquiler comprendido entre 3-4 años, se procederá a la transformación de las plantas en pisos para lo que se prevé destinar un total de 3.200.000€, dichas obras se iniciarían en 2019 y pueden durar unos 10 meses.



8. c/ PAU CLARIS 126, Barcelona adquirido el 10 de febrero de 2016:

Finca regia en excelente estado ubicada en pleno centro del Eixample, a una manzana de la calle más cara de Barcelona, Paseo de Gracia, y a dos manzanas de Plaza Cataluña. Con una superficie 1.576 m<sup>2</sup>, el edificio consta de siete plantas divididas en doce viviendas y dos locales comerciales. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en el 86,0%. El inmueble cuenta con un inquilino con contrato indefinido, que supone un 3,6% del total de metros cuadrados.

Finca en muy buen estado, se plantea reformar los pisos que vayan quedando vacíos, esto es, en unos 3 años, con un presupuesto de 1.000 €/m<sup>2</sup> con el objetivo de poder proceder a su venta.



9. c/ CONSELL DE CENT 403, Barcelona adquirido el 11 de marzo de 2016:

Edificio en finca regia 9 situado en pleno centro del barrio del Eixample, muy próximo a Paseo de Gracia, uno de los principales enclaves turísticos y comerciales de Barcelona. Con una superficie 1.988 m<sup>2</sup>, el edificio consta de siete plantas divididas en diez viviendas y un local comercial. En la actualidad el edificio se encuentra alquilado en su totalidad,

ocupación del 100%. El inmueble cuenta con un inquilino con contrato indefinido, que supone un 7,7% del total de metros cuadrados.

La Finca presenta unas condiciones óptimas en cuanto a las zonas comunes por lo que no se estima necesario invertir en dicho capítulo. A medida que los pisos vayan quedando vacíos se irán reformado uno a uno. Se estima el coste de reforma de cada piso en aproximadamente 700 €/ m<sup>2</sup>. Se calcula que en un plazo de cinco años se habrán reformado todas las entidades.



#### 10. c/ SANT CLIMENT 5, Barcelona adquirido el 04 de julio de 2016:

Edificio en finca regia situado en Ciutat Vella en pleno barrio del Raval y a escasos metros de Las Ramblas y del mercado de Sant Antoni. Tiene una superficie de 820 m<sup>2</sup> según catastro, consta de planta baja, entresuelo y 4 plantas más con un total de 9 viviendas y 2 locales. Actualmente hay dos viviendas con contratos indefinidos y un local arrendado, el resto está desocupado. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en el 23%. El inmueble cuenta con dos inquilinos con contrato indefinido, que suponen un 15,1% del total de metros cuadrados.

La estrategia de la compañía es realizar una reforma integral tanto de los espacios comunes como de las entidades vacías para posteriormente arrendarlas. Aunque se estima que las reformas se lleven a cabo en un plazo aproximado de un año y el importe de las mismas suponga aproximadamente 650 mil euros, todavía se está estudiando cómo llevar a cabo el proyecto de reforma y por lo tanto podría haber modificaciones en las previsiones.



#### 11. c/ TALLERS 55, Barcelona adquirido el 15 de julio de 2016:

Edificio residencial en finca regia situado en Ciutat Vella junto a la calle Pelayo y a escasos metros de la Plaza Cataluña y las Ramblas. Cuenta con una superficie construida de 1.757 m<sup>2</sup> según catastro. Consta de planta baja, 6 plantas y Ático con un total de 13 viviendas y 2 locales comerciales. El edificio se encuentra alquilado al 78% y en perfecto estado de conservación produciendo unas rentas anuales de unos 94.000 €. El inmueble cuenta con tres inquilinos con contrato indefinido, que suponen un 19,2% del total de metros cuadrados.

Finca en muy buen estado, se plantea reformar los pisos que vayan quedando vacíos con un presupuesto de 800 €/m<sup>2</sup>, incluyendo la instalación de un ascensor, que se hará en un plazo de entre 3 y 5 años, con el objetivo de proceder a su venta.



12. c/ PRINCESA 19, Barcelona adquirido el 20 de julio de 2016:

Edificio residencial en finca regia, situado en el Born de Barcelona junto al Museo Picasso y a escasos metros de la Catedral y de la Basílica de Santa María del Mar. Tiene una superficie de 1.826m<sup>2</sup> según catastro, consta de planta baja, cuatro plantas y ático con un total de 12 viviendas y un local comercial. Actualmente no existe ningún inquilino con contrato indefinido.. En la actualidad el grado de ocupación se sitúa en el 29%.

Se está realizando un proyecto para proceder a la reforma integral de todas las viviendas y de los espacios comunes El coste de las obras está estimado en un 1.900.000 € a realizar en un plazo aproximado de dos años. Una vez finalizada la rehabilitación integral se procederá a alquilar las viviendas.



13. c/ SAN BERNARDINO 8, Madrid adquirido el 26 de julio de 2016:

Inmueble situado cerca de la Plaza de España y a pocos metros de la Gran Vía. Con una superficie de 1.827 m<sup>2</sup> según catastro, el edificio consta de cinco plantas con un total de 12 viviendas y cuatro locales comerciales. Actualmente existen seis inquilinos con contratos indefinidos, que supone un 47% del total de metros cuadrados. El nivel de ocupación es superior al 85%.

Se plantea reformar las zonas comunes del edificio, así como los pisos que vayan quedando vacíos. Para ello hay un presupuesto de unos 900.000 € que se prevén acometer en un plazo inferior a los 5 años.



14. c/ AVINYO 37, Barcelona adquirido el 28 de julio de 2016:

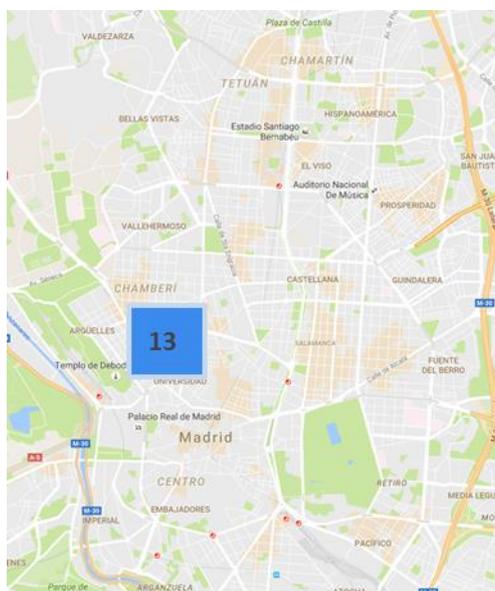
Edificio en finca regia situado en pleno centro del barrio gótico. Tiene una superficie de 2.100 m<sup>2</sup> repartidos en planta baja y 5 alturas que dan lugar a 13 viviendas y dos locales comerciales. En la actualidad, el inmueble se encuentra alquilado casi en su totalidad quedando solo el 10% vacío. El inmueble cuenta con un inquilino con contrato indefinido, que supone un 7,6% del total de metros cuadrados.

Las zonas comunes han sido recientemente renovadas con lo que solamente se prevé reformar aquellos pisos que queden vacíos para lo que está previsto destinar unos 800 €/m<sup>2</sup>. Se prevé que la reforma de los pisos vacíos se realice en un plazo de 3 a 5 años.



### Localización de los inmuebles:





La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento y de forma lineal durante su vida útil estimada, por un periodo de 50 de años.

El epígrafe de “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.

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%.

Para toda la administración de los activos en cartera, la Sociedad externaliza en un *Property Manager* la gestión de la mencionada cartera, Barrero & Asociados.

Todos los inmuebles se encuentran asegurados y gestionados por un único corredor de seguros.

#### 1.6.1.2 Contrato de Gestión

La Sociedad suscribió en fecha 1 de abril de 2015 un contrato con la sociedad de nacionalidad española BMB CAP MANAGEMENT, S.L., sociedad unipersonal (la “Gestora”) en el que se establecen los términos y condiciones que rigen la prestación de los servicios de gestión que la Gestora realiza en favor de la Sociedad (el “Contrato de Gestión”), y cuyos principales términos y condiciones son los que siguen a continuación:

(i) Servicios:

Los servicios que la Gestora presta en favor de la Sociedad son todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y/o desinversiones (incluyendo, pero no limitado a, el arrendamiento de dichas inversiones) de acuerdo con las actividades propias de su objeto social (los “Servicios”).

(ii) Materias reservadas y limitaciones

La Gestora lleva a cabo los Servicios conforme a las Leyes que le son aplicables y sus estatutos y en cualquier caso gestionando prudentemente el riesgo y preservando el interés de los accionistas.

(iii) Participación en el Consejo de Administración

A los efectos de poder llevar a cabo una mejor prestación de los Servicios, y con una mayor implicación y conocimiento de la administración de la Sociedad, la Gestora tiene derecho a nombrar y, en su caso, cesar a dos (2) miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

(iv) Personal clave

Dentro del equipo de la Gestora, el Sr. Josep Borrell y el Sr. Ignacio Pigrau son consideradas personas clave de la Gestora para llevar a cabo los servicios de gestión en favor de la Sociedad (las “Personas Clave”) y, en consecuencia, deben 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.

(v) Contraprestación

La Sociedad remunera a la Gestora, como contraprestación por la prestación de los Servicios, en su caso:

- ✓ Una comisión de gestión. La Gestora recibirá de la Sociedad una comisión en contraprestación por la prestación de los Servicios realizados en favor de la Sociedad que, con carácter general, se devengará diariamente, y será pagada mensualmente a prorrata el último Día Hábil de cada mes natural.

Dicha Comisión de Gestión será calculada por la Gestora, sin perjuicio de que la Sociedad podrá rebatir el importe de la Comisión de Gestión si considera que el importe no es correcto, en cuyo caso las Partes deberán revisar los cálculos pertinentes y, en su caso, negociar de buena fe.

Esta comisión equivaldrá al 1,5% anual del Valor de la Cartera (VC), esto es, el valor de los Activos Inmobiliarios Bajo Gestión (Assets Under Management – AUM) que tenga la Sociedad en cada momento más la Posición Financiera (PF).

- $VC = AUM + PF$
- $Comisión\ de\ Gestión = 1,5\ \% \times VC$

*Siendo,*

*AUM: Valor de los activos bajo gestión según la última tasación disponible, más el valor de compra de aquellos activos que por razón de su compra no hayan sido objeto de Valoración a esa fecha.*

*PF: Suma de los activos financieros líquidos del grupo a la fecha de Valoración*

- ✓ Una comisión de éxito. La Gestora percibirá de la Sociedad una comisión en contraprestación por la creación de valor en la Sociedad en favor de los accionistas. Esta creación de valor dependerá de los beneficios materializados y distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo (no dependiendo, pues, de referencias contables o plusvalías latentes de la Sociedad), ya sea durante la vida de la Sociedad como en el momento de liquidación al final de la Vida Máxima de la Sociedad.

A estos efectos, por “Distribución de Capital” se entenderá todos los pagos realizados a los accionistas a través de reparto de dividendos, reducciones de capital o transacciones de naturaleza similar que supongan un pago en efectivo a los accionistas.

La Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Éxito en caso de que en cada una de las fechas de Distribución de Capital (en cada caso, la “Fecha de Distribución de Capital”) la Sociedad haya devuelto (a prorrata de la participación que represente cada acción en el capital social y calculado según la fecha en la que dicha acción se emitió) a todos los accionistas de la Sociedad, ya sea mediante una o varias Distribuciones de Capital, la totalidad del importe del capital social que haya en cada momento –sin incluir en su caso, la primade emisión- (las “Aportaciones”), más una tasa de retorno mínima del ocho por ciento (8%) anual (i.e. que en el primer año se haya devuelto-cumulativamente- un 108% del valor de las Aportaciones o un 116% hasta el segundo año o un 124% hasta el tercer año, y así sucesivamente) (en adelante, este límite será referido como el “Umbral” y una vez alcanzado se entenderá cumplida la “Condición para la Comisión de Éxito”).

En este sentido, en cada determinada Fecha de Distribución de Capital, siempre y cuando se haya cumplido la Condición para la Comisión de Éxito, la Gestora tendrá derecho a percibir un importe igual al veinte por ciento (20%) del importe de la Distribución de Capital prevista que exceda el Umbral.

En caso de que en una Fecha de Distribución de Capital se cumpla la Condición para la Comisión de Éxito y, en consecuencia, nazca el derecho de la Gestora al cobro de la Comisión de Éxito, la Gestora deberá comunicar a la Sociedad el importe de la Comisión de Éxito devengada, la cual deberá ser pagada por la Sociedad en la misma Fecha de Distribución de Capital de corresponda.

Dicha Comisión será calculada por la Gestora, sin perjuicio de que la Sociedad podrá rebatir el importe de la Comisión de Éxito si considera que la Condición para la Comisión de Éxito no se ha cumplido o que el importe de la Comisión de Éxito facturado no es correcto, en cuyo caso las Partes deberán revisar los cálculos pertinentes y, en su caso, negociar de buena fe.

### **Ejemplos**

- (a) *Si la Tasa Interna de Retorno de los Accionistas en la Fecha de Distribución de Capital es inferior al 8%, la Comisión de Éxito será cero.*
- (b) *Si la Tasa Interna de Retorno de los Accionistas en la Fecha de Distribución de Capital es superior al 8%, la Comisión de Éxito ascenderá al 20% de la cantidad en*

euros que exceda de la Distribución de Capital que hubiera producido una Tasa Interna de Retorno de los Accionistas del 8%.

### Ejemplo 1

Tomando como ejemplo una inversión de 50 unidades que genere unos flujos de caja sostenidos de 4 unidades monetarias durante 6 años y asumiendo que la final de este periodo se devuelven las 50 unidades inicialmente invertidas, el cálculo de la TIR quedaría tal y como se muestra en la tabla siguiente:

Fechas	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2019	29/09/2020	29/09/2021	29/09/2022
Inversión	-50,00						
Flujo de caja neto anual		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	54,00
<b>TIR (límite para calculo success)</b>	<b>8,0%</b>						

Por lo tanto estaríamos ante el escenario límite para que la Comisión de éxito fuera cero. En este caso el inversor recibiría 74 unidades monetarias en el total de 6 años o en el año 2022.

### Ejemplo 2

Si tomamos como ejemplo una inversión de 50 unidades que genere unos flujos de caja sostenidos de 5 unidades durante 6 años y asumiendo que al final de este periodo se devuelven las 50 unidades inicialmente invertidas, el cálculo de la TIR quedaría tal y como se muestra en la tabla siguiente:

Fechas	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2019	29/09/2020	29/09/2021	29/09/2022
Inversión	-50,00						
Flujo de caja neto anual		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	55,00
<b>TIR (real)</b>	<b>10,0%</b>						

En este caso, dado que la TIR anual es superior al 8%, el inversor recibiría la suma de los flujos menos la comisión de éxito del 20% sobre la diferencia. En este supuesto, únicamente en el año 2022 se cumplirían las dos condiciones necesarias para cobrar la comisión de éxito (i) devolver al accionista el capital invertido y (ii) haber obtenido una rentabilidad anual superior al 8%.

Con una TIR anual del 10% el inversor debería cobrar 80 unidades monetarias y con la TIR límite 74 unidades, por lo que la comisión de éxito corresponde al 20% de esta diferencia ( $20\% * (80-74) = 1,2$  unidades monetarias), es decir, la Gestora cobrará 1,2 unidades monetarias en concepto de comisión de éxito y el inversor 78,8 unidades monetarias (80-1,2).

La Gestora deberá comunicar a la Sociedad el importe de la Comisión de Éxito devengada, la cual deberá ser pagada por la Sociedad dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Distribución de Capital que corresponda.

Dicha Comisión de Gestión será calculada por la Gestora, sin perjuicio de que la Sociedad podrá rebatir el importe de la Comisión de Éxito si considera que la Condición para la Comisión de Éxito no se ha cumplido o que el importe de la Comisión de Éxito facturado no es correcto, en cuyo caso las Partes deberán revisar los cálculos pertinentes y, en su caso, negociar de buena fe.

La siguiente tabla muestra el ejemplo 2 según devengo anual:

**INVERSOR 1**

Fechas	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2019	29/09/2020	29/09/2021	29/09/2022
Inversión	-50,00						
Flujo de caja neto anual (A)		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	54,00
<b>TIR anual (límite para cálculo comisión de éxito)</b>	<b>8,0%</b>						
Fechas	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2019	29/09/2020	29/09/2021	29/09/2022
Inversión	-50,00						
Flujo de caja neto anual (B)		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	55,00
<b>TIR anual (real)</b>	<b>10,0%</b>						
Diferencia entre TIR anual real y TIR anual límite para comisión de éxito (B) - (A)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Comisión de éxito (20% sobre la diferencia entre rentabilidades)		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Flujo que recibe inversor (Flujo de caja neto anual - comisión éxito)		4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	54,80

**Ejemplo 3**

*A pesar que la compañía no contempla realizar ampliaciones de capital, en caso de que se realizara estaríamos ante el presente escenario.*

*En caso que un inversor 2 adquiriera una participación de la SOCIMI a posteriori pagando una prima de emisión, cómo ésta no se tiene en cuenta para el cálculo, el capital considerado sigue siendo el mismo y por lo tanto a efectos de cálculo estaríamos ante el mismo caso que el ejemplo 2 y el inversor 2 recibiría la misma cuantía que el inversor 1, esto es, 78,8 unidades monetarias.*

La siguiente tabla muestra el ejemplo 3 según devengo anual:

**INVERSOR 2**

Fechas	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2019	29/09/2020	29/09/2021	29/09/2022
Inversión (año 2 con prima 5%)		-52,50					
Parte de la inversión que computa al cálculo. Capital sin prima		-50,00					
Flujo de caja neto anual (A)		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	54,00
<b>TIR anual (real)</b>	<b>8,0%</b>						
Fechas	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2019	29/09/2020	29/09/2021	29/09/2022
Inversión (año 2 con prima 5%)		-52,50					
Parte de la inversión que computa al cálculo. Capital sin prima		-50,00					
Flujo de caja neto anual (B)			5,00	5,00	5,00	5,00	55,00
<b>TIR anual (real sobre equity sin prima)</b>	<b>10,0%</b>						
Diferencia entre TIR anual real y TIR anual límite para comisión de éxito (B) - (A)			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Comisión de éxito (20% sobre la diferencia entre rentabilidades)			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Flujo que recibe inversor (Flujo de caja neto anual - comisión éxito)			4,80	4,80	4,80	4,80	54,80

- ✓ Una comisión por transacción. La Gestora percibirá de la Sociedad una comisión única por cada adquisición de Activos Inmobiliarios realizada en nombre y representación de la Sociedad y que se devengará en el momento en que se complete dicha adquisición.

Dicha Comisión por Transacción será calculada por la Gestora, sin perjuicio de que la Sociedad podrá rebatir el importe de la Comisión por Transacción si considera que el importe no es correcto, en cuyo caso las Partes deberán revisar los cálculos pertinentes, y en su caso, negociar de buena fe.

Esta Comisión ascenderá al 1,5% sobre el precio de compra neto de cada Activo Inmobiliario, una vez descontados los costes de transacción y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicado sobre el precio de compra del Activo Inmobiliario, según corresponda.

- (vi) Duración del Contrato de Gestión

El Contrato de Gestión entró en vigor en la fecha de su firma, a saber, el 1 de abril de 2015, y, sin perjuicio de determinados supuestos de terminación, tiene una duración de seis (6) años, esto es, hasta el 1 de abril de 2021, prorrogándose de forma automática por periodos bianuales, salvo que la Sociedad o la Gestora notifiquen a la otra, por escrito, con una antelación mínima de dos (2) meses a la finalización del periodo contractual en vigor, su voluntad de que el Contrato de Gestión no se prorrogue. Sin perjuicio de lo anterior, dicho plazo puede prorrogarse de mutuo acuerdo por escrito de las partes en cualquier momento.

Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato de Gestión terminará automáticamente en el momento en que se haga efectiva la liquidación de la Sociedad.

(vii) Subcontratación

La Gestora puede subcontratar con terceros la prestación de todos o parte de los Servicios, siempre y cuando (i) garantice que la prestación bajo dichas subcontrataciones se lleva a cabo de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Gestión (o, en su caso, en otros más favorables para la Sociedad); (ii) asume el pago de los costes y gastos derivados de la subcontratación del correspondiente tercero; y (iii) asume la responsabilidad frente a la Sociedad por la prestación de los Servicios bajo el Contrato de Gestión.

No obstante, la Gestora puede contratar a terceros –tales como abogados, técnicos, auditores, entre otros profesionales– en caso de que, a su juicio, requiera de asesoramiento externo para llevar a cabo los Servicios de forma diligente y en el mejor interés de la Sociedad. Los gastos en que se incurra por la contratación de dichos profesionales externos serán en todo caso sufragados por parte de la Sociedad en tanto que beneficiaria de los Servicios.

(viii) Relación entre la gestora y ciertos accionistas

D. Josep Borrell Daniel, Consejero Delegado de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. y accionista de referencia de la misma a través de la sociedad BMB INVESTMENT MANAGEMENT S.L.U., es asimismo accionista único de la sociedad BMB CAP MANAGEMENT S.L. encargada de la gestión la compañía. A pesar de la vinculación accionarial y profesional, no ostenta el control de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. y su condición de accionista de la compañía responde a la voluntad de los inversores de obtener una mejor prestación de servicios y una mayor vinculación por parte del gestor. Tal y como se detalla en el punto 1.23.1. del presente documento, esta vinculación puede suponer la existencia de un potencial conflicto de interés.

Mientras el contrato de gestión entre la sociedad y BMB CAP esté vigente, la Gestora y cualquier sociedad asociada a ella o de su grupo no estará obligada a prestar los servicios a la Sociedad en régimen de exclusividad, pudiendo simultáneamente ejercer y realizar toda actividad de gestión y administración para terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, es voluntad de la Gestora no intervenir en la adquisición de nuevos inmuebles residenciales para nuevos vehículos de inversión hasta que la cartera de inversiones inmobiliarias de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. se haya dado por cerrada. A la hora de identificar y analizar las distintas oportunidades de inversión, la Gestora y sus administradores actúan de forma diligente, con transparencia y basándose en los principios de buena fe.

(ix) Equipo

**JOSEP BORRELL – Presidente y miembro del equipo gestor**

Licenciado en Business Administration por la Universidad de Southern California y Diplomado con el Doctorado por la Universidad de Económicas de Barcelona. Empezó en el Mercado de Futuros y Opciones (MEFF) donde fue Administrador del Mercado y profesor invitado en banca de inversión en multitud de Universidades y seminarios. En 1997 se trasladó a Londres donde trabajó en el mercado de derivados en Tullet & Tokyo, en la gestora de Hedge Fund MAN Group y más tarde en Credit Suisse en Barcelona. Después de trabajar durante más de quince años en banca de inversión, en 2006 creó BMB Investment Management Partners, S.L., unipersonal.

**IGNACIO PIGRAU – Consejero y miembro del equipo gestor**

Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona y PDD IESE en el 2003. Inició su carrera profesional en Ernst and Young, S.L. en el departamento de consultoría. Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario tanto comercial como residencial en empresas como Value Retail, PLC como responsable de promoción europeode Outlet's y en Layetana Desarrollos Inmobiliarios como responsable del negocio corporativo primero y como Director General de la filial en Polonia durante cuatro años, para posteriormente ser responsable de negocio en España.

**PAU REMARTINEZ – Director Financiero**

Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Barcelona. Se incorpora a la Gestora en 2015 como Director Financiero. Cuenta con una dilatada experiencia de 19 años, en finanzas y administración en empresas líderes como ERNST & YOUNG como auditor senior especializado en due diligence y USGAAP, en GRUPO AGBAR como analista del Departamento de Control de Gestión corporativo y en APPLUS estuvo a cargo de la planificación e implementación de las IFRS. En 2007, antes de formar parte del equipo de la Gestora, fue el Director financiero de la compañía de seguros PREVISORA GENERAL.

**MARTA GIL – Directora de Contabilidad**

Diplomada en Empresariales y Máster en Dirección Financiera y Contable por la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona. Siempre ha trabajado en el ámbito financiero internacional. Comenzó su carrera profesional en el sector servicios en ADP como Controller financiero y posteriormente desarrolló su experiencia profesional en el mundo industrial en el grupo americano General Cable, como Controller Internacional.

**ÓSCAR LUJÁN - Controller**

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas y Diplomado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Cantabria. Comenzó su carrera profesional en empresas multinacionales como Vodafone, Cruz Roja o Cofidis y ha estado a cargo de departamentos de Control de Gestión y Contabilidad durante diez años. Después de tres años dentro del sector inmobiliario se unió a la Gestora en 2014.

**ALEX AZUAZA - Director de Compras y Desarrollo de Negocio**

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona. Tiene más de diez años de experiencia en el sector inmobiliario. Empezó su carrera profesional como auditor de KMPG Auditores, S.L. En 2005 entró en el mercado inmobiliario a través de Layetana, donde desde el departamento de *corporate* participó en el desarrollo y venta de proyectos comerciales de más de 50.000 m<sup>2</sup>. En 2007 fue nombrado director de ventas de oficinas, locales comerciales, industria y residencial de INBISA, líder español. Su amplia experiencia en el sector inmobiliario le ha convertido en un experto de los procesos del mercado inmobiliario.

## **PATRICIA CÍSCAR – Gestión**

Graduada en Turismo por el E.S.E.U.G.H.T y Master en dirección hotelera por la Universidad de Barcelona. Ha dedicado gran parte de su carrera profesional a la industria hotelera en las diferentes áreas como gestión, marketing y ventas. En 2006 se incorporó al sector inmobiliario, en Fincas Corral como delegada de la zona del Alt Empordà. Durante la crisis lideró el departamento de ventas de residencial. Dentro del sector inmobiliario también fue responsable de compañías de telecomunicaciones como Movistar o Vodafone. Por último, se incorporó a la Gestora como Administradora de las propiedades donde coordina la gestión de toda la cartera.

### **1.6.1.3 Contrato con Property Manager**

De cara a estandarizar la gestión de los activos Optimum tiene firmados sendos contratos con Barrero & Asociados en fecha 27 de Julio de 2015.

#### **(i) Servicios:**

- Gestión de cobro de los alquileres.
- Pago de impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de comunidad afectantes a la propiedad.
- Abono de alquileres a la propiedad mensualmente.
- Concertar nuevos alquileres, en régimen de no exclusividad, firmando cuantos documentos sean precisos.
- Atender a las necesidades de los arrendatarios.
- Gestión de fianzas arrendaticias en INCASOL: depósito y retirada.
- Gestión de la intervención de operarios en la propiedad para cualquier tipo de contingencia que surja en las propiedades, de importe inferior a 1.000 euros, abonando sus honorarios.
- *Reporting* necesario a la propiedad sobre los activos, sus incidencias y sus rendimientos. En caso de ser necesario, participación en reuniones internas a solicitud de la propiedad y con una cadencia razonable.

#### **(ii) Honorarios**

Por todos estos servicios el Property Manager percibirá unos honorarios mensuales correspondientes al 4% de los alquileres cobrados.

Además, en caso de concertar un contrato de alquiler, se abonará una mensualidad de renta a satisfacer por el inquilino y en caso contrario se abonarán por la propiedad.

#### **(iii) Duración**

Se concierta un plazo de un año de cumplimiento obligatorio, que se irá renovando anualmente. Transcurrido el primer año, cualquier de las dos partes podrá resolver el contrato con un preaviso de 3 meses.

### **1.6.1.4 Contratos 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.

### 1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

En relación con el coste de puesta en funcionamiento por el cambio de arrendatario, es decir, cuando un inmueble queda vacío, se llevan a cabo trabajos de mantenimiento y renovación para ponerlo a disposición de un nuevo potencial inquilino siempre que ello sea necesario.

Cada vez que una unidad de alquiler queda vacía, se procede a revisar todas sus instalaciones y se realizan en ella los trabajos de renovación que sean convenientes para devolverla al mercado en óptimas condiciones. Estos trabajos de renovación van, en función de su antigüedad, desde pintar de nuevo el inmueble, hasta toda una reforma integral (baños, instalaciones, pavimentos, cerramientos exteriores e interiores, etc.).

Durante el ejercicio 2015 no se han registrado costes de esta naturaleza y se estima que durante el ejercicio 2016 no representarán un importe significativo. Para el ejercicio 2016 la Sociedad estima un coste de puesta en funcionamiento de entre 2.000 y 8.000 euros por piso vacío, pero no se estima una rotación significativa de los inmuebles arrendados.

### 1.6.3 Información fiscal

Con fecha 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir de los períodos impositivos iniciados el 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 las SOCIMI.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1. de la Ley de SOCIMI, podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI), aquellas entidades que tengan (i) como objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, durante al menos un plazo de 3 años, así como la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria; (ii) que estén sometidas a la política obligatoria de distribución de dividendos; (iii) que cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, (iv) entre otros requisitos (capital social mínimo, denominación, etc.).

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a partir de 1 de enero de 2015 vigente en el momento de la publicación del presente Documento Informativo, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

En virtud de la Ley de SOCIMI, 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. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25% a partir del ejercicio 2016) en los casos de incumplimiento de permanencia de los activos aptos, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

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 de SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto de Sociedades ("LIS").

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades ("IS").

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos socios con una participación superior al 5% que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	2015	2014
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	110.963	3.914
	<u>110.963</u>	<u>3.914</u>
Pasivos		
Retenciones	1.554	393
	<u>1.554</u>	<u>393</u>

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	
	2015	2014
Resultado contable antes de impuestos	<u>(262.747)</u>	<u>(18.796)</u>
Diferencias Permanentes	-	-
Diferencias Temporales	-	-
Base imponible negativa	<u>(262.747)</u>	<u>(18.796)</u>
Cuota 0% (Nota 4.9)	-	-
Gasto por impuesto de Sociedades	-	-

En cuanto a los ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. 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.

*(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITP-AJD")*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Resulta de aplicación una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

*(iii) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI.*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión por parte de los socios de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

*(iv) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI*

- *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI*

a) *Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF ("LIRPF"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 y ejercicios siguientes son:

- 19% para los primeros 6.000 euros,
- 21% desde 6.001 euros hasta 50.000 euros,
- 23% desde 50.001 euros en adelante.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”) con establecimiento permanente (“EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% de 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% de 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir de 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

- *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016 y siguientes, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% de 2016 en adelante).

No obstante, el artículo 14.1.i) de la LIRNR establece una exención en relación con las rentas derivadas de las transmisiones de valores o el reembolso de participaciones en fondos de inversión realizados en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información.

Dicha exención no resulta aplicable a aquellas ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de SOCIMI por parte de un sujeto pasivo del IRNR sin EP que tenga una participación en el capital social de la entidad igual o superior al 5 por ciento. Tampoco resultará aplicable, en ningún caso, cuando las ganancias patrimoniales deriven de la transmisión de las acciones de SOCIMI que no coticen en un mercado secundario oficial de valores españoles.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

- *Imposición sobre el patrimonio (“IP”)*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando

exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

Como ha venido sucediendo en los últimos años, la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, vuelve a diferir hasta el 1 de enero de 2017 la aplicación de la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2017, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

#### 1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

---

El objetivo de la Sociedad es ofrecer una inversión de rentabilidad con riesgo controlado y un retorno absoluto derivado de un mercado al alza impulsado por la recuperación económica: renta de alquiler y revalorización del capital generado a partir de la adquisición selectiva y gestión activa de las propiedades residenciales en Barcelona y Madrid.

Hasta la fecha del presente DIIM, todas las inversiones realizadas han sido en Barcelona a excepción del inmueble situado en la calle San Bernardino 8, Madrid, adquirido el pasado 26 de julio. La Sociedad diversifica su cartera de inmuebles focalizándose en zonas céntricas, con un énfasis especial en las zonas *prime* como son Sarriá, Eixample y Ciutat Vella en Barcelona. Asimismo, la Sociedad invierte en zonas medias con una demanda elevada y en zonas turísticas populares como es la zona de Gracia en Barcelona donde la demanda está muy diversificada.

Las inversiones a realizar por la Sociedad se desarrollarán principalmente sobre edificios total o parcialmente en alquiler, siendo su exposición a unidades comerciales reducida

La operativa de Optimum para el desarrollo de su negocio es la de generar operaciones de compra a valores por debajo del mercado, consiguiendo descuentos de aproximadamente un 20% mediante su red de contactos y las técnicas de negociación del equipo. La estrategia de la compañía radica en comprar edificios completos y tras una inversión en capex para optimizar las viviendas, vender por unidad, esto es piso a piso, de manera que el precio de venta incrementa.

Las rentabilidades brutas esperadas en la primera etapa (alquiler por periodo de 3-4 años) se estima que oscilará entre el 3 y el 4%, aunque en algunos inmuebles pueden registrarse rentabilidades ligeramente inferiores y otras pueden estar por encima de este 4%. Insistir en que estas rentabilidades pueden verse afectadas por multitud de factores de riesgo. Destacar que en la fase inicial algunos inmuebles requieren una inversión previa en CAPEX para ser aptos para su arrendamiento (Princesa 19 – Sant Climent 5). En el caso de Boquería 1, si bien se está estudiando la posibilidad de alquilar las plantas en su estado actual, en caso de no concretarse dicho alquiler se procederá a una reforma previa como en el caso de Princesa 19 y Sant Climent 5. Adicionalmente, al finalizar los alquileres y quedar los pisos vacíos, se prevé realizar las correspondientes reformas para la posterior venta explicadas en el apartado 1.6.1.1.

En cuanto a la segunda etapa (venta de los inmuebles entre el cuarto y séptimo año) la rentabilidad vendrá condicionada por multitud de factores por lo que su volatilidad podría ser muy elevada. En este sentido cabría destacar la evolución de los tipos de interés, dificultad de acceso a la financiación por parte de los futuros compradores, incertidumbre acerca de la evolución futura de la situación económica en general y en particular del mercado inmobiliario, inestabilidad política, etc. Aparte, también podrían existir factores internos de riesgo que podrían incidir negativamente en la rentabilidad como mayores gastos por CAPEX de los previstos, (ver apartado 1.23. referente a los factores de riesgo). Con todo ello, la rentabilidad estimada se situaría alrededor del 8-10%.

Se prevé tener la cartera de inversiones cerrada durante el tercer trimestre del presente ejercicio, y contar con 15 inmuebles en cartera, uno de los cuales situado en Madrid. La intención de la Compañía es que transcurridos 3-4 años de arrendamiento los inmuebles sean reformados (el nivel de reforma dependerá de cada inmueble) y se proceda a su división horizontal (en aquellos inmuebles en propiedad vertical). La estrategia de la compañía a partir de ese momento será vender cada una de las fincas en las que se haya dividido cada inmueble, estimando que el periodo de comercialización estará en torno a los 3-4 años.

Una vez vendida la totalidad de la cartera de activos se prevé proceder a la extinción de la sociedad, por lo que no se contempla ninguna política de reposición de activos.

El importe aproximado de compra por operación es de 2 a 10 millones de euros.

A fecha del presente Documento Informativo el apalancamiento sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (loan to value) es del 29%. No obstante, la Compañía prevé que, una vez se hayan completado todas las inversiones y conseguido la financiación necesaria para las mismas, este ratio no supere el 50%. La compañía busca que la estructura de los préstamos hipotecarios se adapte al plan de negocio de la compañía. En este sentido se buscan carencias de entre 24 y 36 meses, bullets elevados y vencimientos entre 7 y 12 años. A nivel de spreads los tipos variables se sitúan entre el +140 pb y los +250 pb y el tipo fijo en un el 2,5%. El apalancamiento se dirige fundamentalmente a la adquisición de inmuebles, pero en algunos casos también se destinarán a la financiación de CAPEX futuros.

La compañía busca financiación a vencimientos superiores a los previstos para el cierre con el objetivo de adaptar su flujo de caja al servicio de la deuda. En este sentido, la Sociedad prioriza la obtención de periodos de carencia y amortizaciones a vencimientos elevadas para minimizar los cargos por amortización de deuda en los primeros años.

Su estrategia es invertir en propiedades que posean las siguientes características:

- Edificios residenciales
- Localizados en centros de negocio, zonas céntricas y zonas prime
- A pesar de no tener limitaciones en cuanto al precio máximo de compra de los activos, la Sociedad trata de aprovechar las ocasiones en las que el precio se sitúa por debajo del precio de mercado actual en ambos mercados (Barcelona y Madrid) a través de adquisiciones en zonas prime y de gran atractivo turístico.
- Activos inmobiliarios generadores de ingresos con potencial para optimizar las rentas y su valor.
- Los activos no se dedicarán a la actividad de desarrollo, promotor industrial ni comercial. No obstante, los bajos de la mayoría de los inmuebles adquiridos son locales dedicados a la actividad comercial.

La Compañía no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias (propiedad, gestión y desarrollo).

#### 1.6.5 Precio de referencia

---

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 14/2016, se debe presentar un informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

Con el objetivo de establecer un rango de valoración de la Sociedad, con fecha 27 de junio de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de las ampliaciones de capital acordadas por la Junta General de Accionistas el 10 de mayo de 2016 y ejecutadas el 10 de mayo de 2016 y el 27 de junio de 2016, respectivamente, por haberse realizado dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación de las acciones al MAB, que es el mismo que el de todas las ampliaciones de capital anteriores, y que corresponde al valor nominal de diez euros (10 €) por acción, en la medida que no se ha aplicado prima de emisión en ningún caso.

El capital actual de la Sociedad está representado por 5.000.000 acciones acumulables e indivisibles, de diez euros (10€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie. Por lo tanto, el valor total otorgado a la Compañía es de 50 millones de euros.

#### 1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

---

A partir de la política de inversión y reposición expuesta en el apartado 1.6.4 del presente documento, la estrategia de la compañía para la adquisición de inmuebles residenciales en zonas prime se basa en los siguientes pilares:

- ✓ La **estrategia** de la compañía radica en comprar edificios completos y tras una inversión en capex para optimizar las viviendas, venderlos por unidad, esto es piso a piso, a un mayor precio.
- ✓ **Oferta:** El número de inmuebles en zonas prime de Barcelona y Madrid es limitado, lo que incrementa todavía más su elevado atractivo. Algunos de estos edificios se encuentran en un estado de conservación deficiente, infra arrendados y con inquilinos con contratos indefinidos. Son este tipo de edificios los que tienen un precio por debajo de mercado y por tanto son uno de los objetivos principales del emisor
- ✓ **Demanda:** Barcelona y Madrid son las ciudades más densamente pobladas del país y las que atraen mayor turismo, y por lo tanto la demanda de residencial en las mismas se está incrementado y se espera que aún sea mayor en un futuro. El turismo está en pleno crecimiento, generando una mayor presión al alza en los precios en el sector viviendas a través del incremento en la demanda de alojamiento. La demanda extranjera en ambas ciudades está en crecimiento, causada en gran medida por su marca internacional. La escasez de suelo en las mejores zonas de estas dos ciudades conlleva que exista demanda de vivienda nueva, que es el producto que la Sociedad ofrece una vez reformados los inmuebles adquiridos.

- ✓ **Rendimientos derivados de la evolución del mercado:** El sector inmobiliario *prime* español se debería recuperar a la par que su economía, especialmente una vez el crédito vuelva a su normalidad. Los precios de venta parece que han tocado fondo a niveles de 3.200 €/m<sup>2</sup>, precio común al que se están llevando a cabo gran parte de las transacciones. El precio de compra de la estrategia deja un margen significativo hasta alcanzar dicho precio de venta. La escasez de suelo en las mejores zonas de estas dos ciudades conlleva que exista escasez de vivienda nueva, que es el producto que la Sociedad ofrece una vez reformados los inmuebles adquiridos.

## **Ventajas competitivas:**

### **1. Creación de valor:**

- ✓ Adquisiciones y acuerdos fuera de mercado, a precios por debajo de mercado a través de un conocimiento extenso de los agentes locales, abogados, notarios, bancos y la red de contactos del equipo gestor.
- ✓ Propiedades adquiridas a través de las relaciones con contratos locales más que a través de subastas competitivas.
- ✓ Las propiedades serán seleccionadas cuidadosamente en función de su localización, su margen, arrendatarios y crecimiento potencial de las rentas, siempre siendo objeto de la realización de una *due diligence* técnica y legal.
- ✓ La Sociedad compondrá un mix de producto con propiedades de diferentes zonas en Barcelona y Madrid para obtener un equilibrio entre aquellas que proporcionen un margen razonable elevado y su recorrido en el precio de venta no sea tan sustancial, y propiedades con margen más reducidos pero que sus precios de venta sí tengan un crecimiento potencial, y por lo tanto de beneficio en el capital.
- ✓ La Sociedad ofrecerá un mix de productos residenciales diversificado, ofreciendo distintas estrategias de salida: ventas locales, ventas a extranjeros, ventas para inversores, propiedad fraccionada, etc.
- ✓ Los objetivos serán aquellos inmuebles que se mantengan en buen estado, así como aquellos que requieran de una remodelación básica, con el objetivo de gestionar propiedades cuyos alquileres puedan ser incrementados.
- ✓ El modelo contempla la venta de unidades vacías en momentos óptimos, reduciendo riesgos y aumentando los rendimientos para los inversores.

### **2. Limitación de riesgos:**

- ✓ Con un margen inicial de entre el 3% y el 4% en relación con las rentas de alquiler y el crecimiento pronosticado se estima una generación de caja suficiente para atender las necesidades de pago de la compañía, lo que implica una generación de caja anual positiva.
- ✓ El crecimiento de las rentas en el tiempo debido a la profesionalización en la gestión y el mercado van a generar una cartera auto-sostenible.
- ✓ Transcurrido el escenario de optimización, una parte importante de las viviendas serán vendidas, permitiendo pagos importantes de capital para los inversores. El resto de la cartera será vendida una vez se alcance el fin de la vida de la Sociedad.
- ✓ Se evitará una volatilidad significativa como existe en los sectores de oficinas y comercial a través de la focalización en el sector residencial.

### **3. Valor operacional:**

- ✓ El sector residencial puede generar rentabilidades y beneficios interesantes, pero es un sector muy tedioso y local. Tratar con arrendatarios que se retrasan con los pagos, quejas, así como labores como las de mantenimiento y reparaciones requieren de una

infraestructura profesionalizada. BMB supervisa la correcta gestión de todas estas incidencias mediante la externalización de estos servicios en el Administrador de Fincas Barrero y Asociados.

- ✓ El tamaño de la inversión va a permitir la generación y aprovechamiento de economías de escala en el uso de servicios profesionales (abogados, asesores fiscales, etc).
- ✓ Tiene el tamaño suficiente e infraestructura organizada como para garantizar la realización de una buena gestión, permitiendo a su vez la diversificación de la cartera y minimizando el impacto de una posible mala decisión de inversión.

## 1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La Sociedad no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

## 1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

### 1.9.1 Proveedores

Los proveedores de Optimum pueden dividirse en tres grupos:

- a) **Gestión de activos:** BMB CAP Management, S.L., encargada de la gestión de la SOCIMI representa a 30 de junio de 2016 el 37,8% de los gastos de explotación y el 30,2% del gasto total (incluyendo amortizaciones y gastos financieros). Adicionalmente, aunque se contabiliza en el inmovilizado y no en pérdidas y ganancias, BMB CAP Management S.L. recibe una comisión por cada inmueble adquirido en concepto de Comisión de transacción que a 30 de junio de 2016 ascendía a 313 mil euros sin iva. *(Ver características del contrato en el apartado 1.6.1.2).*
- b) **Servicios del Property Manager.** Barrero & Asociados encargado de prestar servicios para poder estandarizar la gestión de los activos representa 30 de junio de 2016 el 3,0% de los gastos de explotación y el 2,4% del gasto total (incluyendo amortizaciones y gastos financieros). *(Ver características del contrato en el apartado 1.6.1.3.)*
- c) **Otros:** corresponde al resto de proveedores entre los que no hay ningún contrato relevante. Principalmente, son proveedores relacionados con la contabilidad, asesoría legal y fiscal y auditoría y en su conjunto representan a 30 de junio de 2016 el 59,2% de los gastos de explotación y el 47,3% del gasto total (incluyendo amortizaciones y gastos financieros). Optimum no tiene dependencia alguna con ningún proveedor.

Tras las adquisiciones de diferentes inmuebles durante el segundo trimestre, más la previsión de adquirir un inmueble más antes de acabar el tercer trimestre, la Compañía prevé que los gastos comerciales, que incluyen los gastos del management fee y los servicios del administrador de fincas, incremente del 38% sobre los otros gastos de explotación a cierre del segundo trimestre de 2016, hasta el 60% a cierre del ejercicio.

### 1.9.2 Clientes

A 30 de junio de 2016, ninguno de los inquilinos representa un porcentaje significativo sobre el total de las rentas.

A cierre del segundo trimestre del ejercicio 2016, los diez principales contratos de alquiler suponen un 30,7% del total de ingresos.

A 30 de junio de 2016, tan sólo una unidad en alquiler representa un porcentaje superior al 5% del total de las rentas, en concreto la unidad situada en los bajos del inmueble de Gran Vía, 625 y que supone un 6,0% de los ingresos totales.

### 1.9.3 Productos

---

A fecha del presente documento la cartera de inmuebles de la compañía es de 14 edificios, todos situados en Barcelona, con la excepción de la compra del inmueble de la calle San Bernardino 8, Madrid, adquirido el pasado 26 de julio de 2016. A finales del tercer trimestre se prevé cerrar la cartera de activos estimándose la adquisición de un inmueble más situado en Barcelona.

Como consecuencia, en cuanto la localización de las inversiones de la Compañía, todas las inversiones realizadas estarían concentradas en Barcelona, con la excepción de la compra del inmueble de la calle San Bernardino 8, Madrid, adquirido el pasado 26 de julio de 2016.

Así mismo, todos los edificios se destinan, en exclusiva, al uso residencial (77%) y, en menor medida, al comercial y de oficinas (23%).

### **1.10 Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento**

---

---

#### 1.10.1 Principales inversiones del Emisor

---

##### **Inversiones en 2015**

A continuación se muestran las principales inversiones llevadas a cabo por la Sociedad en 2015, pues aunque se abarquen todos los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica, todas las inversiones se han realizado a partir del ejercicio 2015.

A cierre del ejercicio 2015, la Sociedad mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Carme 23, Barcelona, el 14 de mayo de 2015, a precio neto de compra de 2,4 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Carme 106, Barcelona, el 27 de julio de 2015, a precio neto de compra de 3,5 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Sant Pau 17, Barcelona, el 28 de julio de 2015, a precio neto de compra de 2 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Massanet 6, Barcelona, el 5 de octubre de 2015, a precio neto de compra de 1,885 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en Gran Vía 625, Barcelona, el 6 de noviembre de 2015, a precio neto de compra de 7 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Boqueria 1, Barcelona, el 21 de diciembre de 2015, a precio neto de compra de 4,35 millones de euros.

A cierre del ejercicio 2015, la Sociedad registró en concepto de inmovilizado Material 1,8M€ correspondientes a las arras formalizadas en relación a la futura compra de dos inmuebles situados en Barcelona:

- ✓ Edificio calle Casanova 55-57; 907 mil euros
- ✓ Edificio calle Pau Claris 126; 900 mil euros

### **Inversiones en 2016**

Con fecha posterior al cierre del ejercicio 2015 se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Casanova 57, Barcelona, el 29 de enero de 2016, a precio neto de compra de 7,5 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Pau Claris 126, Barcelona, el 10 de febrero de 2016, a precio neto de compra de 4,5 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Consell de Cent 403, Barcelona, el 11 de marzo de 2016, a precio neto de compra de 4,5 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Sant Climent 5, Barcelona, el 4 de julio de 2016, a precio neto de compra de 1,4 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Tallers 55, Barcelona, el 15 de julio de 2016, a precio neto de compra de 3,4 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Princesa 19, Barcelona, el 20 de julio de 2016, a precio neto de compra de 6,1 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle San Bernardino 8, Madrid, el 26 de julio de 2016, a precio neto de compra de 2,4 millones de euros.
- ✓ Compra del inmueble situado en la calle Avinyó 37, Barcelona, el 28 de julio de 2016, a precio neto de compra de 6,1 millones de euros.

Con fecha posterior al cierre del ejercicio 2015 se han formalizado las siguientes arras:

- ✓ Firma de compromiso de compra sobre el inmueble situado en calle Regomir 11, Barcelona, 15 de Julio de 2016. Compra que supondrá una inversión de 6,75 millones de euros.

A la fecha del presente documento, no se han producido inversiones de reparación o reforma en ninguno de los inmuebles.

#### **1.10.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo de Incorporación**

---

A fecha del Documento Informativo de Incorporación, la Sociedad tiene el siguiente compromiso de compra: Inmueble situado en calle Regomir 11, Barcelona, por importe de 6.750.000. La firma de la compraventa debe formalizarse antes del 31 de octubre de 2016 y se espera financiar su compra en un 50% vía fondos propios y un 50% mediante financiación bancaria. Se prevé invertir cerca de 4 millones de euros en un plazo de dos años en su rehabilitación para hacer viviendas de alto standing y proceder posteriormente a su alquiler.

Para el resto de inmuebles ya en cartera, tal y como se ha descrito y cuantificado en el apartado 1.6.1.1., se prevé realizar diferentes reformas a medida que terminen los contratos de alquiler y las viviendas queden vacías.

### **1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor**

---

La Sociedad no tiene sociedades participadas.

### **1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

---

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 el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionados con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (el “Real Decreto 235/2013”), en el que se establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios un certificado de eficiencia energética. En este sentido, el citado Real Decreto 235/2013 establece que la obligación es exigible para los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de junio de 2013. A fecha del presente Documento Informativo de Incorporación, todos los inmuebles arrendados disponen del referido certificado de eficiencia energética.

### **1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento**

---

A continuación, se incorpora la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al cierre intermedio de junio 2016 (información no auditada ni objeto de revisión limitada, procedente de la contabilidad de la Sociedad), y dado que no puede establecerse una comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior, ya que la Compañía no empezó a generar ingresos por alquileres hasta la segunda mitad del ejercicio 2015, se incorpora la información a cierre de diciembre 2015 (auditado).

<b>Pérdidas y Ganancias (€)</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Var.</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>196.606</b>	<b>584.899</b>	<b>197%</b>
Otros gastos de explotación	-400.135	-844.800	111%
<b>EBITDA</b>	<b>-203.529</b>	<b>-259.902</b>	<b>28%</b>
Amortización del inmovilizado	-36.874	-118.863	222%
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>-240.403</b>	<b>-378.765</b>	<b>58%</b>
Ingresos Financieros	0	0	0%
Gastos Financieros	-22.344	-93.309	318%
Resultado Financiero	-22.344	-93.309	318%
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>-262.747</b>	<b>-472.074</b>	<b>80%</b>
Impuesto de Sociedades	0	0	0%
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>-262.747</b>	<b>-472.074</b>	<b>80%</b>

El importe neto de la cifra de Negocios proviene íntegramente del alquiler de los diferentes inmuebles:

<b>Ingresos por inmueble</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>30/06/2016</b>
Carme 23	47.504	52.498
Carme 106	65.927	79.705
San Pau 17	33.746	43.489
Massanet 6	1.000	52.522
Gran Via 625	48.429	139.289
Casanova 55-57	0	106.201
Pau Claris 126	0	60.503
Consell de Cent 403	0	50.693
<b>Total</b>	<b>196.606</b>	<b>584.899</b>

Comentar que los ingresos por alquileres están en línea con las estimaciones realizadas por la Compañía. Destacar que los seis edificios restantes que conforman la cartera de la sociedad en la actualidad, cinco fueron adquiridos con posterioridad al 30 de junio de 2016 (San Climent, Tallers, Princesa, San Bernardino y Avinyó) y Boquería no está actualmente arrendado, tal y como se detalla en el apartado 1.6.1.1.

A cierre de junio 2016, la partida de otros gastos de explotación está compuesta mayoritariamente por servicios profesionales (466 mil euros), tasas e impuestos (285 mil euros), y en menor medida por los servicios bancarios (47 mil euros), las reparaciones y conservaciones (26 mil euros), seguros (8 mil euros), suministros (10 mil euros) y otros servicios que suman tres mil euros.

A junio de 2016, dentro de los servicios profesionales cabe destacar las partidas de Management fee (319 mil euros), y los relativos a la salida del MAB (54 mil euros) correspondiente a asesores externos y gastos relacionados.

En cuanto al coste de tasas e impuestos se corresponde con el impuesto de AJD (actos jurídicos documentados) de los inmuebles siguientes:

- Casanova 55- 57 (96 mil euros)
- Gran vía 625 (71 mil euros).
- Pau Claris 126 (58 mil euros)
- Sant Pau 17 (25 mil euros)

Los gastos financieros corresponden a las financiaciones de los inmuebles situados en:

<b>Gastos financieros por inmueble</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>30/06/2016</b>
Carme 23	-14.056	-10.428
Gran Via 625	-8.288	-27.091
Casanova 55-57	0	-31.688
Pau Claris 126	0	-18.799
Sant Pau 17	0	-2.083
Consell de Cent 403	0	-3.220
<b>Total</b>	<b>-22.345</b>	<b>-93.309</b>

Adicionalmente, en relación a la evolución del Balance de situación de la compañía en el primer semestre de 2016, se relacionan a continuación los principales hechos acaecidos. En concreto, por el lado del pasivo, la formalización de préstamos hipotecarios y ampliaciones de capital realizadas y, por el lado del activo, las adquisiciones de inmuebles realizadas.

✓ **Escrituras de préstamos hipotecarios:**

**Casanova, 57:** con fecha 29/1/2016 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre esta finca por importe de 4.500.000 euros y vencimiento 31/1/2028 cuyas principales características son:

- Años: 12
- Bullet: 50%
- Carencia 36 meses
- Tipo de Interés: Euribor 12 m + 165 pb
- Comisión Apertura: 0,55%
- Comisión Cancelación Parcial: 0,50%
- Comisión Cancelación Total: 0,50%
- Covenants: pignoración de las rentas de alquiler del inmueble

**Pau Claris, 126:** con fecha 25/2/2016 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre esta finca por importe de 2.250.000 euros y vencimiento 29/2/2028 cuyas principales características son:

- Años: 12
- Bullet: 50%
- Carencia no
- Tipo de Interés: Fijo 2,50%

- Comisión Apertura: 0,20%
- Comisión Cancelación Parcial: 0,10%
- Comisión Cancelación Total: 0,5% tres primeros años; 0,25% entre 4 y 6; 0,00% en adelante
- Covenants: pignoración de las rentas de alquiler del inmueble. Adicionalmente por la venta de cada una de las unidades que componen el inmueble, en el momento de la venta se compromete a amortizar el 100% de la hipoteca pendiente asociada al piso y destinar un 20% adicional de la hipoteca pendiente asociada al piso a cancelar proporcionalmente las hipotecas del resto de pisos que componen la finca

**Sant Pau, 17:** con fecha 2/5/2016 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre esta finca por importe de 1.000.000 euros y vencimiento 2/5/2028 cuyas principales características son:

- Años: 12
- Bullet: 35%
- Carencia 36 meses
- Tipo de Interés: Euribor 12 m + 250 pb
- Comisión Apertura: 0,75%
- Comisión Cancelación Parcial: 0,00%
- Comisión Cancelación Total: 0,00%
- Covenants: pignoración de las rentas de alquiler del inmueble.

**Consell de Cent, 403:** con fecha 30/5/2016 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre esta finca por importe de 2.100.000 euros y vencimiento 30/5/2023 cuyas principales características son:

- Años: 7
- Bullet: 65%
- Carencia no
- Tipo de Interés: Euribor 12 m + 185 pb
- Comisión Apertura: 0,50%
- Comisión Cancelación Parcial: 0,00%
- Comisión Cancelación Total: 0,00%
- Covenants: pignoración de las rentas de alquiler del inmueble. Adicionalmente por la venta de cada una de las unidades que componen el inmueble, en el momento de la venta se compromete a amortizar el 100% de la hipoteca pendiente asociada al piso y destinar un 20% adicional de la hipoteca pendiente asociada al piso a cancelar proporcionalmente las hipotecas del resto de pisos que componen la finca. Adicionalmente se pignora una imposición a plazo fijo de 50.000 euros que mantiene la sociedad con la entidad bancaria.

**Massanet,6:** con fecha 19/7/2016 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre esta finca por importe de 1.200.000 euros y vencimiento 1/8/2049. Las principales características son:

- Años: 33
- Bullet: 0%
- Carencia 36 meses
- Tipo de Interés: Euribor 12 m + 180 pb durante la carencia; Euribor 12 m + 200 pb a partir del cuarto año
- Comisión Apertura: 0,60%
- Comisión Cancelación Parcial: 0,00%
- Comisión Cancelación Total: 0,00%

- Covenants: Por la venta de cada una de las unidades que componen el inmueble, en el momento de la venta se compromete a amortizar el 100% de la hipoteca pendiente asociada al piso y destinar un 25% adicional de la hipoteca pendiente asociada al piso a cancelar proporcionalmente las hipotecas del resto de pisos que componen la finca.

**Boquería,1:** con fecha 4/8/2016 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre esta finca por importe de 1.700.000 euros y vencimiento 1/10/2019. Las principales características son:

- Años: 3, posteriormente ampliable. A la finalización del tercer año, existe potestad de ampliar el préstamo en 30 años más e incrementar el importe del préstamo en 2 MEUR adicionales para CAPEX.
- Bullet: 100%. A la finalización del tercer año en el caso de ampliar periodo e importe el bullet pasará a ser cero, quedando la amortización establecida en 30 años.
- Carencia 36 meses, ampliados en 12 meses más a la finalización del primer periodo de carencia.
- Tipo de Interés: Euribor 12 m + 180 pb durante la carencia; Euribor 12 m + 200 pb a partir del cuarto año.
- Comisión Apertura: 0,60%
- Comisión Cancelación Parcial: 0,00% Comisión Cancelación Total: 0,00%
- Covenants: Por la venta de cada una de las unidades que componen el inmueble, en el momento de la venta se compromete a amortizar el 100% de la hipoteca pendiente asociada al piso y destinar un 25% adicional de la hipoteca pendiente asociada al piso a cancelar proporcionalmente las hipotecas del resto de pisos que componen la finca

En las previsiones económicas, la Compañía contempla la contratación de instrumentos de cobertura de tipos de interés (CAP's). A fecha del presente documento aún no se ha procedido a su contratación dado que se considera, dado su elevado importe global, que debe someterse al análisis de la próxima Junta de Accionistas, la cual decidirá si se procede o no a su contratación.

✓ **Compras de inmuebles** (*ver detalle de los inmuebles en el apartado 1.6.1.1. y 1.10.1*):

Compra del inmueble situado en la calle Casanova 55-57, Barcelona, el 29 de enero de 2016 por un importe de 7.500.000 euros.

Compra del inmueble situado en la calle Pau Claris 126, Barcelona, el 10 de febrero de 2016 por un importe de 4.500.000 euros.

Compra del inmueble situado en la calle Consell de Cent 403, Barcelona, el 11 de marzo de 2016 por un importe de 4.500.000 euros.

Compra del inmueble situado en calle Sant Climent 5, Barcelona, el 4 de julio de 2016 por un importe de 1.400.000 euros.

Compra del inmueble situado en calle Tallers 55, Barcelona, el 15 de julio de 2016 por un importe de 3.375.000 euros.

Compra del inmueble situado en calle Princesa 19, Barcelona, el 20 de julio de 2016 por un importe de 6.110.206 euros.

Compra del inmueble situado en calle San Bernardino 8, Madrid, el 26 de julio de 2016 por un importe de 2.400.000 euros.

Compra de un inmueble situado en calle Avinyó 37, Barcelona, el 28 de julio de 2016 por un importe de 6.100.000 euros.

Firma de compromiso de compra sobre el inmueble situado en calle Regomir 11, Barcelona, 15 de Julio de 2016. El precio de compra acordado asciende a 6.750.000 euros.

✓ **Ampliaciones de capital** (se remite al apartado 1.4.2.):

Ejecución CdA	Ampliación (euros)	Ampliación (acciones)	Capital Social Total (€)
11/03/2016	700.000 €	70.000 acc.	33.390.000 €
10/05/2016	15.360.000 €	1.536.000 acc.	48.750.000 €
27/06/2016	1.250.000 €	125.000 acc	50.000.000 €

De acuerdo con lo anterior, a fecha de hoy, el accionariado de la Sociedad está compuesto por un total de 69 accionistas y su capital social es de cincuenta millones de euros (50.000.000 €).

## 1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, se presentan a continuación las preceptivas previsiones para los ejercicios 2016 y 2017:

<b>Pérdidas y Ganancias</b>	<b>2016e</b>	<b>2017e</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.772.894</b>	<b>2.499.950</b>
Gastos Comerciales (1)	-900.791	-1.147.774
Gastos relativos al MAB - Contabilidad - Auditoría (2)	-259.011	-112.070
<b>a. Gastos de Administración (1) + (2)</b>	<b>-1.159.802</b>	<b>-1.259.844</b>
Gastos operativos (3)	-108.488	-120.310
Gastos de mantenimiento (4)	-198.145	-225.838
Provisión por rentas impagadas (5)	-22.926	-37.499
<b>b. Gastos de inmuebles (3)+(4)+(5)</b>	<b>-329.559</b>	<b>-383.647</b>
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN (a)+(b)</b>	<b>-1.489.361</b>	<b>-1.643.491</b>
<b>EBITDA</b>	<b>283.533</b>	<b>856.459</b>
Resultado Financiero	-929.698	-662.243
<b>Resultado operativo neto</b>	<b>-646.165</b>	<b>194.216</b>
Amortización Inversiones Inmobiliarias	-358.565	-489.690
Impuestos	-857.855	-254.548
Impuestos sobre beneficios	0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-1.862.585</b>	<b>-550.022</b>

Dichas cifras se han estimado bajo los supuestos de que, a partir de julio de 2016, las adquisiciones de nuevos activos alcancen los 32 millones de euros en total, que el capital se mantenga en 50 millones (es decir, sin ampliaciones de capital) y que la financiación ajena adicional para estas nuevas adquisiciones (préstamos hipotecarios) alcance los 15,6 millones de euros. Además, el importe estimado en **CAPEX** para el ejercicio 2017 asciende a 4 MEUR y se prevé financiarlo 50% mediante Fondos Propios y 50% mediante financiación bancaria.

A partir de dichas hipótesis los **ingresos** del ejercicio 2016 de inmuebles en cartera, se han proyectado considerando el nivel de ocupación actual, estimándose un yield para el ejercicio 2017 de un 4%. Por lo que respecta a las nuevas adquisiciones se estima un yield del 4%.

Los **Gastos de Administración** están formados por los gastos comerciales más los gastos relativos al MAB, contabilidad y auditoría.

Los **gastos comerciales** se componen por (i) management Fees que corresponde a los costes que soporta la sociedad por las funciones de gestión que realiza BMB CAP sobre los activos inmobiliarios de la compañía según contrato firmado entre las partes el 1 de abril de 2015 (duración 6 años). Se han estimado 831.398 euros y (ii) administrador de fincas que corresponde a los gastos del property manager por los servicios de administración de los activos inmobiliarios. Se ha estimado un coste de 69.393 euros, correspondiente al 4% sobre la renta neta de alquiler.

Los **gastos relativos al MAB, contabilidad y auditoría** se han estimado según contrato y/o presupuesto:

- ✓ Tasaciones: corresponde a la previsión de coste derivado de los informes de valoración de los inmuebles (bajo criterios RICS) de carácter semestral.
- ✓ Gastos auditoría: según propuesta de servicios de Ernst & Young
- ✓ Gastos de contabilidad: según contrato firmado con asesores contables externos.
- ✓ Gastos mercados de valores: corresponde a la estimación de costes relacionados con la incorporación de la compañía al MAB, entre los que se incluye los honorarios del asesor registrado, gastos de asesores legales, gastos relativos a la Due Diligence (fiscal y financiera) gastos de admisión a negociación, banco agente, proveedor de liquidez, etc...

Los **Gastos de inmuebles** están formados por los gastos operativos más los gastos de mantenimiento y la provisión por rentas impagadas.

Los **gastos operativos** se componen básicamente de costes notariales, registro de la propiedad, registro mercantil, honorarios legales y asesores externos y se han proyectado tomando en cuenta los costes reales del ejercicio 2015 y los acumulados a marzo de 2016.

Las partidas más importantes de los **gastos de mantenimiento** son:

- ✓ Reparación / Mantenimiento / Suministros: incluye los gastos de suministros (luz, gas, agua, etc) y los costes de reparaciones y mantenimiento de los inmuebles. Se estiman unos costes de reparación / mantenimiento de 6€ por m<sup>2</sup> al año.
- ✓ Seguros inmuebles: el gasto relativo a las pólizas de seguros de los inmuebles se ha proyectado considerando las cifras reales de los inmuebles existentes a 31/3/2016. En el caso de las nuevas adquisiciones se ha estimado sobre la base del coste por m<sup>2</sup> (0,54€/m<sup>2</sup>, que corresponde a la media de los gastos reales) sobre los m<sup>2</sup> previstos una vez materializadas todas las adquisiciones.

Se ha previsto una **tasa de impagados** de un 1,5% sobre las rentas brutas.

Los **otros gastos de explotación**, correspondientes a la suma de los gastos de administración y gastos de inmuebles, suponen un 84% del importe neto de la cifra de negocios para 2016 y un 66% en 2017, porcentajes inferiores al cierre de junio.

Para la estimación de los **gastos financieros** la compañía ha tomado en consideración la media de las condiciones de los préstamos en vigor, las cuales son bastante dispares entre sí. Tipo de interés del 2% por ser el más probable dado los diferenciales ofertados por los bancos, apalancamiento aproximadamente del 50%, vencimientos medios de 7 años. También se incluyen las comisiones de apertura y el coste estimado de los instrumentos financieros derivados (CAP's) que está previsto contratar para asegurar un tipo de interés fijo durante un plazo de 5 años. Las condiciones de los actuales préstamos se detallan en los apartados 1.13 y 1.19.1 del presente documento.

La **amortización de los activos inmobiliarios** se ha calculado estimado una vida útil de los mismos de 50 años e incluye tanto los inmuebles ya en cartera como la amortización de las nuevas adquisiciones previstas, previas a la salida al MAB, por un importe aproximado de 32,3 millones de euros (ver apartado 1.10.2.).

Los **impuestos** corresponden a (i) los nuevos préstamos hipotecarios de lo que se estima un 2,5% de la nueva financiación (710 mil euros en 2016e) y (ii) del Impuesto sobre Bienes

Inmuebles (IBI) asociado a inmuebles en cartera sobre recibo del IBI (sin incrementos en 2017) y para nuevas adquisiciones se estima valor catastral y se aplica %IBI estimado (148 mil euros en 2016e).

La Sociedad asume el compromiso de informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

#### 1.14.1 Se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las estimaciones presentadas han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo de Incorporación.

Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre. Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en los estados financieros auditados para el periodo finalizado a 31 de diciembre de 2015, incluidos como Anexo I a este Documento Informativo de Incorporación.

#### 1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 de este DIIM, entre los que cabe destacar los siguientes:

- ✓ Gestión de la deuda.
- ✓ Necesidad de reformas para cumplir con objetivos de optimización y rentabilidad.
- ✓ Cambios normativos.
- ✓ Retraso a la hora de invertir los fondos.
- ✓ Disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados.

#### 1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración, ha elaborado un plan de negocio a dos (2) años, cuya razonabilidad ha sido comprobada por un experto independiente, Mazars Financial Advisory, S.L, y el mismo ha sido aprobado por el Consejo de Administración el 27 de junio de 2016, por unanimidad de sus miembros, comprometiéndose a informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los provistos o estimados. Tal y como se indica en la Circular MAB 14/2016, se entenderá como significativa una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor al 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

### 1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor

### 1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

La administración y representación de la Sociedad, así como el uso de la firma social, corresponde a un Consejo de Administración que estará formado por un mínimo de tres y un máximo de quince consejeros, de acuerdo con el artículo 20º de los estatutos sociales. Corresponde a la junta general de accionistas la fijación del número de miembros dentro de estos límites, según se desprende del referido artículo 20º de los estatutos de la Sociedad.

El ámbito de representación del órgano de administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social, según establece el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital.

Para ostentar el cargo de administrador no se necesita ser accionista. La designación de la persona que haya de ocupar el cargo de administrador corresponderá a la junta general de accionistas de la Sociedad.

La composición del consejo de administración de Optimum a la fecha del DIIM es la siguiente:

Consejeros	Cargo	Fecha de nombramiento
Josep Borrell Daniel	Presidente y consejero delegado	08.09.2014
Ignacio Pigrau Lázaro	Vocal	08.09.2014
Carlos Borés Leonori Montal	Vocal	08.09.2014
David Maruani	Vocal	05.06.2015
Marc Sabé Richer	Vocal	05.06.2015
Ángel Javier Mirallas Sarabia	Vocal	05.06.2015
Antonio Gallardo Torrededia	Vocal	05.06.2015
Joan Plensa Almuzara	Vocal	05.06.2015
Florent Chermat	Vocal	05.06.2015
Paolo Forlin	Vocal	11.12.2015
Miguel Herrera-Lasso Jiménez	Vocal	29.06.2016
Jordi Jofre Arajol	Vocal	29.06.2016

Asimismo, ostentan el cargo de Presidente y Secretaria no consejera del Consejo de Administración de la Sociedad D. Josep Borrell Daniel y Dña. Naiara Bueno Aybar, respectivamente, en virtud de los acuerdos del consejo de administración de fecha 8 de septiembre de 2014, elevados a público en la misma fecha 2014 ante el Notario de Madrid, D. Carlos Cabadés O'Callaghan, bajo el número 2.701 de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32551, folio 186, hoja número M-585889, sección 8ª, inscripción 2ª. En esa misma fecha, y elevado a público en la misma escritura, se nombró a D. Josep Borrell Daniel como Consejero Delegado de la Sociedad.

Finalmente, a efectos informativos, se deja constancia de que la regulación del Consejo de Administración está prevista del artículo 20º al 24º de los estatutos de la Sociedad.

#### **Duración del mandato de los Administradores:**

Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por períodos de igual duración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21º de los estatutos de la Sociedad.

El nombramiento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la junta general siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

A continuación, se transcriben literalmente algunos artículos de los estatutos sociales de la Sociedad referentes al funcionamiento del Consejo de Administración:

“Artículo 23º.- Funcionamiento del consejo de administración

El consejo de administración elegirá de su seno por mayoría un presidente y, en caso de estimarlo conveniente, un vicepresidente para sustituir a aquel en ausencias, vacantes y enfermedades. Asimismo, elegirá a la persona que ostente el cargo de secretario o de vicesecretario, en su caso, para sustituir al secretario en ausencias, vacantes y enfermedades. El secretario y, en su caso, el vicesecretario, podrán ser o no consejeros. En este último caso tendrán voz, pero no voto.

El consejo se reunirá cuando lo requiera el interés de la Sociedad y, por lo menos, una vez al trimestre.

El consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados la mayoría de sus miembros, y deberá ser convocado por el presidente o el que haga sus veces, ya sea por decisión propia o cuando así lo solicite cualquiera de los consejeros, con una antelación mínima de 7 días a la fecha de celebración del mismo, mediante notificación escrita remitida a cada uno de los consejeros mediante correo certificado con acuse de recibo o telegrama o fax o correo electrónico o por cualquier otro procedimiento por escrito que asegure la recepción de la convocatoria por todos los consejeros en el domicilio que conste en el libro registro de acciones nominativas o en la dirección de correo electrónico facilitada por los mismos. No obstante, cuando razones de urgencia aconsejen celebrar consejo, bastará con que la convocatoria se realice con una antelación mínima de 3 días respecto de la fecha prevista para la reunión.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, este sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria incluirá al menos el día y la hora de celebración del mismo, así como un orden del día tentativo con los asuntos que deberán tratarse en la reunión, sin perjuicio de cualesquiera otros que pudieran ser planteados por los consejeros en el transcurso de la misma.

No obstante lo anterior, el consejo quedará válidamente constituido, sin necesidad de convocatoria previa, cuando concurren presentes o representados la totalidad de sus miembros y estos decidan por unanimidad la celebración del mismo.

Serán válidos los acuerdos del consejo de administración celebrado por videoconferencia o por teleconferencia siempre que ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios que garanticen la buena comunicación entre los asistentes y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del consejo y en la certificación que de estos acuerdos se expida. En tal caso, la sesión del consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

Igualmente será válida la adopción de acuerdos por el consejo de administración por el procedimiento escrito y sin sesión, siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente.

Cualquier consejero puede conferir, por escrito, su representación a otro consejero.

Artículo 24º.- Adopción de acuerdos por el consejo de administración

El consejo de administración adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los miembros asistentes a la reunión salvo en aquellos supuestos para los que la ley exija mayorías distintas. Cada consejero tendrá un voto, sin perjuicio de las delegaciones de voto que pueda ostentar.

Las discusiones y acuerdos del consejo de administración se llevarán a un libro de actas y cada acta será firmada por el presidente y el secretario de la reunión.”

### **Reglamento del Consejo de Administración:**

En fecha 27 de junio de 2016, el Consejo de Administración ha aprobado el “Reglamento del Consejo de Administración” con el objeto de establecer las normas de régimen interno y de regular su propio funcionamiento, en el cual se incluyen las medidas concretas tendentes a garantizar la mejor administración de la Sociedad; todo ello conforme a la ley (en particular, ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores), los estatutos sociales de la Sociedad, la normativa del MAB y las prácticas de buen gobierno corporativo.

El Reglamento del Consejo de Administración se halla publicado en la página web de la Sociedad.

[1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.](#)

---

#### **JOSEP BORRELL DANIEL– Presidente y miembro del equipo gestor (miembro desde el 8 de septiembre de 2014)**

Licenciado en *Business Administration* por la Universidad de Southern California y Diplomado con el Doctorado por la Universidad de Económicas de Barcelona. Empezó en el Mercado de Futuros y Opciones (MEFF) donde fue Administrador del Mercado y profesor invitado en banca de inversión en multitud de Universidades y seminarios. En 1997 se trasladó a Londres donde trabajó en el mercado de derivados en Tullet & Tokyo, en la gestora de Hedge Fund MAN Group y más tarde en Credit Suisse en Barcelona. Después de trabajar durante más de quince años en banca de inversión, en 2006 creó BMB Investment Management Partners, S.L., unipersonal.

#### **IGNACIO PIGRAU LAZARO – Consejero y miembro del equipo gestor (miembro desde el 8 de septiembre de 2014)**

Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona y PDD IESE en el 2003. Inició su carrera profesional en Ernst and Young, S.L. en el departamento de consultoría. Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario tanto comercial como residencial en empresas como Value Retail, PLC como responsable de promoción europeode Outlet’s y en Layetana Desarrollos Inmobiliarios como responsable del negocio corporativo primero y como Director General de la filial en Polonia durante cuatro años, para posteriormente ser responsable de negocio en España.

**CARLOS BORÉS – Consejero (miembro desde el 8 de septiembre de 2014)**

Licenciado en Derecho por la Universidad de Economía y Derecho INEDE, Master en Comercio Exterior y PD en Dirección y Gestión Inmobiliaria. Antes de incorporarse al sector inmobiliario, desarrolló su carrera en diferentes compañías de servicios ocupando puestos de responsabilidad. Esta experiencia le llevó en 1998 a incorporarse en el mercado inmobiliario a través de Busquets Galvez. Posteriormente asumió la Dirección General de Cataluña de las consultoras internacionales BNP Paribas RE y DTZ Ibérica.

**DAVID MARUANI – Consejero (miembro desde el 5 de junio de 2015)**

Master de ciencias en Ingeniería Informática y Matemáticas por l'Ecole Nationale Supérieure Electronique Electrotechnique Informatique Hydraulique Télécommunications de Toulouse (ENSEEIH), un master en ciencias por la Escuela de Estudios Superiores de Comercio (HEC) de Paris y un MBA por Harvard Business School in Boston.

Inició su Carrera profesional en Booz Allen and Hamilton como Management Consultant. Posteriormente, a finales de los años 90 trabajó para Siebel System, compañía de software de gran crecimiento de Silicon Valley, donde estuvo al frente – dentro del departamento de Product Marketing. En el 2002 volvió a Europa como Co-Presidente de Gerard Darel, una empresa familiar del sector textil. En 2011, inició proyectos de inversión para family offices en diferentes áreas: inmobiliario (Paris, Berlín, Barcelona, New York,), capital riesgo (inversión directa y a través de fondos) y gestión de carteras del mercado bursátil. En 2013, adquirió la compañía Concept Store Merci de Paris. Desde 2015, cuando adquirió la compañía Gerard Darel de la que es Co-Presidente desde noviembre de 2015, mientras sigue gestionado sus otras actividades de inversión.

Actualmente, forma parte de diversos Consejos de Administración de compañías de capital riesgo, comerciales e inmobiliarias.

**MARC SABÉ RICHER – Consejero (miembro desde el 5 de junio de 2015)**

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas y candidato a Máster por la Escuela Superior de Administración y Dirección de Empresas (ESADE). Ha desarrollado su carrera profesional en la empresa familiar, empezando en una Agencia de Valores donde realizó tareas de trading y gestión desde sus inicios. Sus responsabilidades derivaron con el tiempo hacia la gestión de patrimonios. Años más tarde, trasladó este conocimiento financiero a una de las principales empresas dentro del sector de la climatización, donde entre otras funciones, preside su Consejo Asesor.

**ANTONIO GALLARDO TORREDEDIA – Consejero (miembro desde el 5 de junio de 2015)**

Diplomado en empresariales por la Universidad de Barcelona, máster en marketing en ESADE y EMBA por la Universidad de Chicago. Fue director de Marketing de Akzo Nobel durante 7 años, Director de ventas de Almirall durante los siguientes 10, y Presidente de Landon Group, Family Office de inversiones inmobiliarias durante 4 años. En la actualidad, se considera inversor independiente.

**JOAN PLENSA ALMUZARA – Consejero (miembro desde el 5 de junio de 2015)**

Licenciado en ingeniería aeroespacial por la Universidad de Boston, Máster en finanzas Computacionales por la Universidad Carnegie Mellon y es Analista Financiero Autorizado (*Chartered Financial Analyst*) CFA. Inició su carrera profesional en 2007 como *trader* en la Mesa de Negociación Privada de Productos Estructurados de UBS en Nueva York.

Posteriormente, cofundó y fue socio director de Plensa Pineault Capital. Entre 2012 y 2014, prestó servicios de asesoramiento en gestión de riesgo en transacciones financieras estructuradas (por ejemplo: Student Loan ABS, CMBS, CRE CDOs, ABS CDOs, TruPS

CDOs, y CLOs). Actualmente, es socio, consejero y CIO (*Chief Information Officer*) del Family Office denominado Body of Knowledge, S.L. donde es el responsable de la asignación de activos y de la implementación de la estrategia mediante la utilización de beta e inversiones alternativas, incluyendo hedge funds, private equity, deuda e inversiones inmobiliarias.

**ANGEL JAVIER MIRALLAS SARABIA – Consejero (miembro desde el 5 de junio de 2015)**

En 1999 recibió el Premio Emprendedor, de 1987-2010 fue Presidente de CESS, y de 2010 a 2015 Presidente PROSEGUR en Catalunya. Actualmente es Consejero BRITISH TELECOM; Consejero TRANSCOMA; Consejero SECURITAS ESPAÑA; Consejero FOMENT DEL TREBALL; Miembro del Consejo de Administración de la CÁMARA DE COMERCIO FRANCESA; Presidente CÁMARA DE COMERCIO BRASIL-CATALUNYA, y Presidente FUNDACIÓN SALUD Y PERSONA.

**FLORENT CHERMAT – Consejero (miembro desde el 5 de junio de 2015)**

Diplomado en la escuela de negocios francesa ESIAE (1991-1995). Previamente, estuvo trabajando como trader / agente de tipos de interés de derivados en: Natixis (2001 a 2007); Credit Industriel et Commercial (1999 y 2001) y BNP Paribas (1996 a 1999).

Trayectoria en mercados financieros. Trader / Agente de tipos de interés y divisas. Veinte años de experiencia. Trabaja en BlueCrest Capital, un fondo de inversión, como gestor del portfolio de tipos de interés desde mayo de 2007, en Londres y Ginebra.

**PAOLO FORLIN – Consejero (miembro desde el 11 de diciembre de 2015)**

Nació en Milán el 9/5/1936. Comenzó su carrera profesional en Scott Paper Co. con sede en Filadelfia, Estados Unidos. Contratado como vendedor, se convirtió en Director General (CEO) en el año 1977. En 1999 fue promocionado al cargo de responsable del Sur de Europa y después de un par de años fue nombrado Presidente para todo el continente europeo, así como Vicepresidente Ejecutivo de Scott Paper USA.

En 1996 dejó la compañía y ocupó el cargo de Director General (CEO) en Mondadori, la mayor editorial de Italia. En 1998, después de abandonar Mondadori, participa junto con otros inversores en la adquisición de Athens Paper Mill al Estado Griego y se convierte en Director General (CEO) de la mencionada compañía. Al final del tercer año vende su participación en la misma y vuelve a Italia. Está jubilado en la actualidad.

**MIGUEL HERRERA-LASSO JIMÉNEZ - Consejero (miembro desde el 29 de junio de 2016)**

Ingeniero industrial por la Universidad Iberoamericana. Postgrado en International Business y en Marketing, ITAM (Instituto Tecnológico Autónomo de México). Cursos de actualización en IESE y Harvard.

Desde principios de 2016, es asesor de Eurofragance y Consejero de la Optimum. Previamente, fue Consejero Delegado de Ros Roca Environment, Consultor, inversionista y emprendedor, Young President Organization Chairman de la conferencia mundial de líderes de la organización. También formó parte del equipo de Lear Corporation donde ocupó diversos cargos, desde director de ventas y operaciones de México hasta senior VP y Presidente Global de la división eléctrico y electrónico.

**JORDI JOFRE ARAJOL – Consejero (miembro desde el 29 de junio de 2016)**

Socio principal de Talenta Agencia de Valores, empresa de servicios de inversión de corporate finance, gestión patrimonial integral de grupos familiares e inversiones alternativas. Forma parte del Consejo de Administración de diferentes sociedades: SIROCO SCR sociedad de capital riesgo en el sector de las energías renovables; NAUTA

I,II Y III sociedad de capital riesgo en el sector de la tecnología; OPTIMIUM BERLIN PROPERTY sociedad inmobiliaria en Berlin; ECCOWOOD sociedad dedicada al cultivo y explotación forestal; CHONQING REAL ESTATE sociedad de promoción inmobiliaria en China, y STANDS sociedad de software para entidades financieras con sede en USA.

Anteriormente fue Consejero Delegado de Q-Renta A.V; vicepresidente de Fersa Energías Renovables; administrador de Finplanners SL, director general del área de banca privada, banca corporativa y proyectos especiales en Fibanc; gestor senior en el departamento de mercado de capitales de La Caixa; gestión comercial integral de grandes empresas; Director del departamento de tesorería, mercado de capitales y banca corporativa de Caixabank – Banco de Europa; jefe de mercado de capitales y tesorería de Cataluña, Levante y Baleares de Bank of America, y comercial del departamento de intermediación y gestión de patrimonios de Española de Finanzas, S.A.

#### **NAIARA BUENO AYBAR– Secretaria no consejera**

Naiara Bueno Aybar es licenciada en Derecho por la Universidad Pompeu Fabra, especializada en economía. Socia del departamento de Derecho Mercantil de Garrigues, firma donde ha desarrollado la integridad de su carrera profesional. Especializada particularmente en los sectores bancario, de reestructuración de deuda (incluyendo asesoramiento preconcursal), financiero y de seguros, capital-riesgo, instituciones de inversión colectiva, emisión de instrumentos de deuda y de capital, así como en asesoramiento mercantil integrado, incluyendo el asesoramiento en materia de gobierno corporativo (funcionamiento y/o resolución de conflictos en los órganos sociales).

Asesora de modo recurrente en aspectos regulatorios, financieros y societarios de operaciones nacionales e internacionales de adquisición, modificaciones estructurales y de reestructuración de deuda y/o negocio, comprendiendo el asesoramiento en Derecho del Mercado de Valores, mediante la prestación de servicios legales a sociedades cotizadas. Asimismo, cuenta con experiencia contrastada nacional e internacional en ofertas públicas de adquisición.

Profesora asociada de la facultad de derecho de ESADE (Universidad Ramon Llull) en Barcelona en la que imparte clases de derecho mercantil y societario.

Publicaciones: Contratos de financiación y privilegio concursal: Real Decreto-ley 5/2005 y primera jurisprudencia (Crisis empresarial y concurso: comentarios legales, Aranzadi, 2009, coautora); Fusión de cajas de ahorros, participaciones preferentes convertibles en cuotas participativas y Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) (LMV, 8/2011, coautora).

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

---

Conforme a lo previsto en los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de administración es retribuido. En particular, el Artículo 22º de los mismos establece que el sistema de retribución es el siguiente:

“El cargo de administrador será retribuido. La retribución consistirá en una cantidad fija anual que determinará la junta general de accionistas, y que se mantendrá vigente en tanto

en cuanto la junta general no acuerde su modificación. No obstante, el órgano de administración, atendidas las circunstancias de cada momento, podrá reducir la cantidad a percibir en los ejercicios en que así lo estime oportuno.

La cifra fijada por la junta general de accionistas será para retribuir a los miembros del órgano de administración, en su condición de tales (y a las comisiones delegadas, de haberlas) y se distribuirá en la forma que estime más oportuna el propio órgano de administración, tanto en lo que se refiere a (i) la distribución entre los miembros en atención a las funciones y dedicación de cada uno de ellos y su contribución en la marcha del negocio –lo que podrá dar lugar a retribuciones diferentes para cada uno de ellos–, (ii) como a la periodicidad y forma de pago.

Con independencia de lo previsto en los apartados anteriores, los administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad (y, en especial, el consejero o consejeros delegados, de haberlos), sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones que determinará la junta general y que consistirá en un cantidad fija anual y en una cantidad complementaria variable anual correlacionada con indicadores del rendimiento y evolución de la Sociedad. En caso de separación o cualquier otra forma de extinción de la relación contractual con la Sociedad no debida a incumplimiento imputable al administrador ejecutivo o a desistimiento unilateral voluntario por su parte, el administrador ejecutivo tendrá derecho a una indemnización. A estos efectos, se suscribirán los correspondientes contratos entre éstos y la Sociedad, previamente aprobados por el consejo de administración, cumpliéndose lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del órgano de administración tendrán derecho al reembolso de los gastos incurridos en el desempeño de su cargo.

Adicionalmente, la Sociedad contratará un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.”

Sin perjuicio de que en los estatutos sociales de la Sociedad se prevé la remuneración del cargo, en los términos que se han indicado, durante los ejercicios 2014, 2015 y 2016, los administradores de la Sociedad no han devengado retribución, tal y como fue aprobado por la junta general ordinaria de accionistas de fecha 5 de junio de 2015 y por la junta general ordinaria de accionistas de fecha 20 de junio de 2016, respectivamente.

A los efectos oportunos se deja expresa constancia de que la retribución de los administradores consistirá exclusivamente en los conceptos detallados en el artículo 22 de los estatutos sociales antes transcrito y que no existen sistemas de retribución basados en acciones o referenciados a cotización de acciones.

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.

Adicionalmente, cabe destacar que la Sociedad cuenta con un seguro de responsabilidad civil para los administradores, el cual fue suscrito en fecha 6 de abril de 2016 con la compañía CHUBB.

La Sociedad no tiene altos directivos.

No se han suscrito cláusulas de garantía o blindaje con altos directivos ni con administradores.

## 1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A fecha del presente Documento, no hay trabajadores en Optimum. La gestión se realiza desde BMB Cap Management, S.L. y Barrero & Asociados, tal y como se detalla en los puntos 1.6.1.2. y 1.6.1.3., respectivamente.

## 1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

A la fecha de emisión del presente DIIM:

**Número de accionistas:** sesenta y nueve (69) accionistas.

### **Detalle de accionistas principales:**

Accionista	Número de acciones	Porcentaje sobre el capital social
Anangu Grup, S.L.	700.000	14,00%
Body of Knowledge, S.L.	400.000	8,00%
BMB Investment Management, S.L.U.	356.000	7,12%
Orca Invest Pte. Ltd.	300.000	6,00%
A.C.V. Inversores, S.L.	250.000	5,00%
Finicon, S.A.	250.000	5,00%
63 Accionista minoritarios*	2.744.000	54,88%

\* Nota: accionista minoritario es aquel cuya participación es inferior al 5% del capital social.

### **Detalle de administradores con porcentaje superior al 1% del capital social:**

Administradores	Número de acciones	Porcentaje sobre el capital social
D. Marc Sabé Richer, , a través de su participación en la sociedad Anangu Grup, S.L.	700.000	14,00%
D. Joan Plensa Almuzara, a través de su participación en la sociedad Body of Knowledge, S.L.	400.000	8,00%
D. Josep Borrell Daniel, a través de su participación en la Sociedad BMB Investment Management, S.L.U.	356.000	7,12%
D. Ángel Javier Mirallas Sarabia, a través de su participación en la sociedad A.C.V. Inversores, S.L.	250.000	5,00%
D. David Maruani, a través de su participación en la sociedad The White House, S.A.S.	200.000	4,00%
D. Paolo Forlin	130.000	2,60%
D. Florent Chermat	100.000	2,00%
D. Antonio Gallardo Torrededia, a través de su participación en la sociedad Togadia, S.L.U.	100.000	2,00%
D. Miguel Herrera-Lasso	100.000	2,00%

**1.18 Información relativa a operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa**

---

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas: "... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada...".

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad:

Concepto (euros)	2014	2015
Fondos Propios	1.281.204	32.408.457
1% Fondos Propios	12.812	324.085
Facturación	0	196.606
1% Facturación	0	1.966

*(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management, S.L. durante el ejercicio 2015 ascendieron a 503.163 euros (415.838 euros sin IVA), de los cuales 198.516 euros corresponden a Management Fee y 304.647 a Comisión por transacción, éste último registrado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias. A cierre del ejercicio queda pendiente de pago un importe de 28.359 euros correspondiente al Management fee del mes de diciembre.

Josep Borrell Daniel es Consejero Delegado y miembro del Consejo de Administración de Optimum. Al mismo tiempo participa en el accionariado de la compañía a través de la sociedad BMB INVESTMENT PARTNERS, S.L. con una participación del 7,12%, siendo el accionista único de esta última sociedad. Asimismo, es accionista único de la sociedad BMB CAP MANAGEMENT, S.L. Sociedad encargada de la gestión de Optimum según

contratado firmado entre la gestora y la SOCIMI y que se explica en el punto 1.6.1.2 del presente documento informativo.

Por su parte Ignacio Pigrau Lázaro es consejero de la sociedad Optimum y participa en el accionariado de la misma a través de la sociedad LUSACA 2020, S.L. La participación en Optimum es el del 0,2%. Adicionalmente, Ignacio Pigrau Lázaro es personal clave del equipo gestor de la sociedad BMB CAP MANAGEMENT, S.L. Sociedad encargada de la gestión de Optimum según contrato firmado entre la gestora y la SOCIMI y que se explica en el punto 1.6.1.2 del presente documento informativo.

A cierre del ejercicio 2016 las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management, S.L. se estiman por un importe de 1.889.293 euros (1.561.399 euros sin IVA) de los cuales 1.005.992 euros (831.398 euros sin IVA) corresponden al Management Fee y 883.301 a Comisión por transacción, éste último registrado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

#### *(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos*

A cierre del ejercicio 2015, 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.

Durante el ejercicio 2015, los Administradores de la Sociedad no devengaron retribución alguna por los trabajos prestados. Tampoco existen importes de anticipos, ni créditos concedidos al órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La sociedad no tiene personal de alta dirección, si es cierto que Josep Borrell e Ignacio Pigrau son directivos de la gestora BMB CAP, administradores y accionistas de Optimum por lo que aplican las operaciones relacionadas en el punto anterior.

#### *(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.*

No aplica.

### **1.19 Información financiera**

---

#### **1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor)**

---

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015 y objeto de auditoría por Ernst and Young, S.L., compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada (ver en el Anexo I), se han preparado de acuerdo con:

- ✓ El Código de Comercio y la restante legislación mercantil de aplicación.
- ✓ El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.
- ✓ Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- ✓ El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.
- ✓ La Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales abreviadas relativas al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2015 han sido formuladas por los administradores de la Sociedad en fecha 10 marzo de 2016 y aprobadas por la junta general ordinaria de accionistas celebrada el 29 de junio 2016. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 fueron aprobadas por la junta general ordinaria de accionistas celebrada el 5 de junio de 2015.

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

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Al comparar las cifras del ejercicio 2015 con las del ejercicio precedente hay que tener en cuenta que la Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014 y ha comenzado su actividad en el ejercicio 2015.

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

## Balance de Situación Abreviado al 31 de diciembre de 2015 y 2014

<b>ACTIVO</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Expresado en euros</i>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>24.224.835</b>	<b>0</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>1.807.500</b>	<b>0</b>
<i>Inmovilizado en curso y anticipos</i>	1.807.500	0
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>22.383.143</b>	<b>0</b>
<i>Terrenos</i>	14.600.531	0
<i>Construcciones</i>	7.782.612	0
<b>Inversiones Financieras a largo plazo</b>	<b>34.192</b>	<b>0</b>
<i>Otros activos financieros</i>	34.192	0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12.947.989</b>	<b>1.282.321</b>
<b>Existencias</b>	<b>43.458</b>	<b>0</b>
<i>Anticipos a proveedores</i>	43.458	0
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>135.902</b>	<b>3.914</b>
<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	24.939	0
<i>Otros créditos con las administraciones públicas</i>	110.963	3.914
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>12.768.629</b>	<b>1.278.407</b>
<i>Tesorería</i>	12.768.629	1.278.407
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>37.172.824</b>	<b>1.282.321</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Expresado en euros</i>		
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>32.408.457</b>	<b>1.281.204</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>32.408.457</b>	<b>1.281.204</b>
<i>Capital</i>	<b>32.690.000</b>	<b>1.300.000</b>
<i>Resultados negativos de ejercicios anteriores</i>	-18.796	
<i>Resultado del ejercicio</i>	-262.747	-18.796
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.464.183</b>	<b>0</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>4.464.183</b>	<b>0</b>
<i>Deuda con entidades de crédito</i>	4.407.900	0
<i>Otros pasivos financieros</i>	56.283	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>300.184</b>	<b>1.117</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>272.791</b>	<b>0</b>
<i>Deuda con entidades de crédito</i>	263.053	0
<i>Otros pasivos financieros</i>	9.738	0
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>27.393</b>	<b>1.117</b>
<i>Proveedores</i>	25.839	724
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	1.554	393
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>37.172.824</b>	<b>1.282.321</b>

El importe del inmovilizado material corresponde a las arras formalizadas en relación a la futura compra de dos inmuebles situados en Barcelona. A fecha de la formulación la Sociedad ha formalizado ambas operaciones de compra: 29 de enero de 2016 se formalizó

la compra del inmueble situado en la calle Casanova 57 de Barcelona, misma fecha en que se formalizó la escritura de préstamo hipotecario sobre el inmueble, y 10 de febrero, se formalizó la compra del inmueble de la calle Pau Claris 126 de Barcelona, y pocos días después, 25 de febrero, se formalizó la escritura del préstamo hipotecario asociado. A cierre de ejercicio 2015, no existían compromisos futuros de compra.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a terrenos (14,6 millones de euros) y a construcciones (7,8 millones de euros), cuya amortización es de 37 mil euros. Esta partida incluye principalmente los inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler en Barcelona, estando algunos de ellos (Edificio de la calle Carme 23 y Gran Vía 625 de Barcelona) hipotecados en garantía de préstamos por importe de 4,7 millones de euros.

El detalle de dichas inversiones es el siguiente:

Detalle de Inmuebles			
Dirección	Ciudad	Fecha de compra	Valor Neto Contable
Carme, 23	Barcelona	14/05/2015	2.537.762 €
Carme, 106	Barcelona	27/07/2015	3.692.216 €
Sant Pau, 17	Barcelona	28/07/2015	2.127.681 €
Massanet, 6	Barcelona	05/10/2015	2.179.208 €
Gran Vía, 625	Barcelona	06/11/2015	7.405.147 €
Boquería, 1	Barcelona	21/12/2015	4.434.336 €

La última partida relevante del activo corresponde al efectivo y otros activos líquidos equivalentes (12,8 millones de euros) que incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos (i) son convertibles en efectivo, (ii) en el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses, (iii) no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor, y (iv) forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad. Además, se incluye como menos efectivo los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

En cuanto al pasivo de Sociedad, las partidas más relevantes son el capital social y las deudas con entidades de crédito.

A cierre del 2015, el capital social de la Sociedad ascendía a 32,7 millones de euros, representado por 3.269.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas, y todas las obligaciones otorgaban los mismos derechos y obligaciones.

Por categoría y clases, los pasivos financieros se clasificaban de la siguiente manera:

Concepto	2015		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>0</b>	<b>27.393</b>	<b>27.393</b>
Proveedores	0	25.839	25.839
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	1.554	1.554
<b>Deudas a corto y largo plazo</b>	<b>4.464.183</b>	<b>272.791</b>	<b>4.736.974</b>
Deudas con entidades de crédito	4.407.900	263.053	4.670.953
Otros pasivos financieros	56.283	9.738	66.021
<b>TOTAL</b>	<b>4.464.183</b>	<b>300.184</b>	<b>4.764.367</b>

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tenía dos préstamos hipotecarios formalizados sobre los edificios de Carme 23 (tipo de interés del 1,83%) y Gran Vía 625 (tipo de interés del 1,55%) de Barcelona, siendo la deuda a cierre del ejercicio de 4,7 millones de euros.

Por vencimientos la deuda se reparte de la siguiente manera:

	2016	2017	2018	2019	2020 y años posteriores	Total
Proveedores	25.839	0	0	0	0	25.839
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1554	0	0	0	0	1.554
Deudas con entidades de crédito	263.053	265.197	267.382	269.606	3.605.715	4.670.953
Otros pasivos financieros	9.738	19.029	5.638	4.100	27.516	66.021
<b>TOTAL</b>	<b>300.184</b>	<b>284.226</b>	<b>273.020</b>	<b>273.706</b>	<b>3.633.231</b>	<b>4.764.367</b>

A continuación, se detallan las principales condiciones de las deudas con entidades de crédito a cierre del ejercicio 2015:

- ✓ Gran Vía 625: con fecha 6/11/2015 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre esta finca por importe de 3.500.000 euros y vencimiento 30/11/2027 cuyas principales características son:
  - Años: 12
  - Bullet: 50%
  - Carencia no
  - Tipo de Interés: Euribor 12 m + 140 pb
  - Comisión Apertura: 0,20%
  - Comisión Cancelación Parcial: 0,00%
  - Comisión Cancelación Total: 0,10%
  - Covenants: pignoración de las rentas de alquiler del inmueble. Adicionalmente, por la venta de cada una de las unidades que componen el inmueble, en el momento de la venta se compromete a amortizar el 100% de la hipoteca pendiente asociada al piso y destinar un 20% adicional de la hipoteca pendiente asociada al piso a cancelar proporcionalmente las hipotecas del resto de pisos que componen la finca
  
- ✓ Carme 23: con fecha 14/05/2015 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre esta finca por importe de 1.250.000 euros y vencimiento 31/05/2025 cuyas principales características son:
  - Años: 10
  - Bullet: no
  - Carencia no
  - Tipo de Interés: Euribor 12 m + 165 pb
  - Comisión Apertura: 0,50%
  - Comisión Cancelación Parcial: 0,00%
  - Comisión Cancelación Total: 0,00%
  - Covenants: préstamo sin covenants

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014

En 2015, la Sociedad registró un importe de 197 mil euros correspondientes a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias descritos en las inversiones inmobiliarias.

Dentro de epígrafe de otros gastos de explotación (400 mil euros) la partida más relevante es los servicios exteriores (356 mil euros) que corresponden a:

	2015	2014
Reparaciones y conservación	15.711	0
Servicios profesionales independientes	356.090	18.740
Transportes	225	0
Primas de seguros	3.989	0
Servicios bancarios y similares	13.372	24
Suministros	3.175	0
Otros servicios	1.453	32
Tributos	6.120	0
<b>TOTAL</b>	<b>400.135</b>	<b>18.796</b>

El detalle de los servicios profesionales independientes es el siguiente:

	2015	2014
Gastos notariales	85.775	2.029
Gastos de Registro Mercantil	7.276	0
Asesores externos	74.962	16.711
Management fees	185.423	0
Tasaciones	1.868	0
Gastos Registro de la Propiedad	52	0
Gastos varios	734	0
<b>TOTAL</b>	<b>356.090</b>	<b>18.740</b>

El importe de Management fee incluye 21.360 euros correspondientes a IVA no deducible, por lo que el importe total sin IVA ha ascendido a 164.063€. Esta cifra (185.423€) no cuadra directamente con la indicada en el apartado 1.18. del presente documento pues a nivel de explotación se aplica el cálculo de la prorrata:

El resultado de explotación asciende a 240 mil euros negativo, y tras sumar los gastos financieros por deudas con terceros (22.344 euros), el resultado del ejercicio acumula pérdidas por valor de 263 mil euros.

1.19.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Los informes de auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2014 (período de 147 días) y 2015 no contienen opinión con salvedades, ni opinión desfavorable o denegada.

### 1.19.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en la misma. En el apartado 1.6.3 anterior de este DIIM se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas. De conformidad con la Ley SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La Sociedad tiene previsto realizar el pago de dicho dividendo de acuerdo a la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto que la Sociedad obtenga beneficios. Por el momento, la Sociedad no ha repartido dividendos a sus accionistas debido a que no ha obtenido resultados positivos en los ejercicios sociales ya cerrados.

Las reglas especiales para la distribución de dividendos se recogen en el artículo 28.bis de los estatutos de la Sociedad, introducido por acuerdo de la junta general ordinaria de accionistas de fecha 29 de junio de 2016, elevado a público en fecha 30 de junio de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Raúl Gonzalez Fuentes, bajo el número 2.371 de su protocolo, resultando inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45355, folio 179, hoja número B-462365, inscripción 16ª.

### 1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo de Incorporación, la Sociedad no se encuentra incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje.

## **1.20 Declaración sobre el capital circulante**

Optimum declara que, después de haber efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce meses siguientes a la fecha de incorporación de las acciones en el MAB-SOCIMI, siempre y cuando se cumplan las hipótesis establecidas en su Plan de Negocio, detalladas en el apartado 1.14 del presente documento.

Entre las hipótesis hay que destacar i) que se materialicen las inversiones en inmuebles en los plazos y por los importes previstos; ii) que se obtenga la financiación ajena en plazo, importes y condiciones previsto, y iii) que se cumplan las hipótesis relacionadas con el arrendamiento de las adquisiciones.

No obstante, si de todas las hipótesis descritas anteriormente en el Plan de Negocio de la Sociedad, Optimum no pudiera ingresar en parte o en su totalidad, las rentas de las nuevas adquisiciones, la sociedad considera que el fondo de maniobra se vería disminuido, pero seguiría siendo positivo.

## **1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía**

La Sociedad declara que, después de haber efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas.

BMB CAP se compone de los siguientes departamentos: Compras, Optimización de Productos, Finanzas, Control / Reporting y Asesoría Jurídica. Por lo que respecta al departamento financiero destacar que dispone de un software específico para sociedades inmobiliarias que permite llevar contabilidad analítica por inmueble. La intención de la compañía es disponer de cierres mensuales proforma y cierres trimestrales revisados. El contacto con el Asesor Registrado será a través del Departamento de Finanzas (Pau Remartínez) y Asesoría Jurídica.

## **1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta**

---

Optimum declara que dispone de un Reglamento Interno de Conducta, aprobado con fecha 27 de junio de 2016, ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

El RIC está publicado en la página web de la Sociedad ([www.bmbcap.es](http://www.bmbcap.es))

## **1.23 Factores de riesgo**

---

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo de Incorporación y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Optimum, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de la negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión.

Existen consideraciones especiales de riesgo asociado a la inversión en valores de empresas dedicadas a la industria inmobiliaria, incluyendo la naturaleza cíclica de los valores inmobiliarios, los riesgos relacionados con las condiciones económicas generales y locales, el exceso de construcción y una mayor competencia, los aumentos de impuestos a la propiedad y gastos de operación, las tendencias demográficas y las variaciones en los ingresos de alquiler, los cambios en las leyes de zona, pérdidas fortuitas y de expropiación, los riesgos medioambientales, las limitaciones legislativas sobre alquileres, los cambios en la valoración del barrio, los riesgos relativos a terceros, los cambios en el atractivo de las propiedades para los inquilinos, los aumentos en las tasas de interés y otras influencias del mercado inmobiliario de capitales. En general, los aumentos en las tasas de interés aumentarán el coste de obtener financiación, lo cual podría disminuir directa e indirectamente el valor de la empresa.

Se trata de inversión especulativa que puede clasificarse de alto riesgo. Los inversores deberían buscar asesoramiento profesional antes de decidir invertir pues los retornos dependerán de múltiples factores y no están garantizados.

### 1.23.1 Riesgos vinculados a la Sociedad

---

#### ✓ **Conflicto de interés entre la gestora y accionistas**

Pueden existir circunstancias en que los consejeros de Optimum tengan directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la Sociedad.

En este sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador, en situación de conflicto, deberá abstenerse de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Tal y como se indica en los apartados 1.15. y 1.17., D. Josep Borrell Daniel es Consejero Delegado de Optimum y accionista de referencia de la misma a través de la sociedad BMB INVESTMENT MANAGEMENT S.L.U. Asimismo es accionista único de la sociedad BMB CAP MANAGEMENT S.L. encargada de la gestión de la Compañía en virtud del contrato firmado entre las partes con fecha 1 de abril de 2015 y cuyas principales características se exponen en los apartados 1.6.1.2. y 1.18. del presente documento. Como consecuencia podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés entre Josep Borrell Daniel y la Sociedad, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se indica en el párrafo anterior.

A pesar de la vinculación accionarial y profesional, no ostenta el control de Optimum y su condición de accionista de la compañía responde a la voluntad de los inversores de obtener, una mejor prestación de servicios y una mayor vinculación por parte del gestor.

#### ✓ **Gestión de la deuda y el tipo asociado a ella**

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad podría recurrir a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor quedaría limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio.

En todo caso, a fecha del presente Documento Informativo, el apalancamiento sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (loan to value) es del 29%, la voluntad de la compañía es alcanzar, una vez se hayan completado todas las inversiones y conseguido la financiación para las mismas, un nivel de apalancamiento cercano al 50%. La compañía busca que la estructura de los préstamos hipotecarios se adapte al plan de negocio de la compañía. En este sentido se buscan carencias de entre 24 y 36 meses, bullets elevados y vencimientos entre 7 y 12 años. A nivel de spreads los tipos variables se sitúan entre el +140 pb y los +250 pb y el tipo fijo en un el 2,5%. El apalancamiento se dirige

fundamentalmente a la adquisición de inmuebles pero en algunos casos también se destinaran a la financiación de CAPEX futuros.

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo condiciones financieras muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

✓ **Necesidad de reformas para cumplir con objetivos de optimización y rentabilidad**

La Compañía puede verse obligada a acometer reformas en las propiedades o realizar las mismas previamente al alquiler de las mismas. Los riesgos de estas reformas pueden conllevar: retrasos en la finalización del proyecto de reforma, sobrecostes de las mismas, mala calidad de los trabajos, incapacidad en encontrar inquilinos e incapacidad para establecer una renta suficiente para generar beneficios.

✓ **Concentración geográfica de los inmuebles y producto**

La Sociedad tiene una significativa concentración en producto, principalmente en edificios de uso residencial, con los riesgos de demanda y oferta propio de dicho subsector, muy sensible, por ejemplo, a la evolución de la economía. En este sentido la inversión en Optimum, puede llevar un riesgo mayor que otra empresa con una cartera de activos diversificada.

Asimismo, de los 14 edificios que Optimum posee en la actualidad están 13 situados en la ciudad de Barcelona, menos el edificio situado en la calle San Bernardino 8 de Madrid, adquirido el 26 de julio de 2016. Es por ello que, en caso de modificaciones urbanísticas a nivel municipal o regional o por condiciones económicas adversas particulares que se puedan presentar a nivel municipal o regional, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

✓ **No exclusividad**

Mientras el contrato de gestión entre la sociedad y BMB CAP esté vigente, la Gestora y cualquier sociedad asociada a ella o de su grupo no estará obligada a prestar los servicios a la Sociedad en régimen de exclusividad, pudiendo simultáneamente ejercer y realizar toda actividad de gestión y administración para terceros.

El Gestor buscará oportunidades de inversión de acuerdo con la estrategia y política de inversiones de la Sociedad. El Gestor no gestiona actualmente otras sociedades y vehículos de inversión inmobiliaria, cuyos activos coincidan con los activos en los que se enfoca la estrategia de inversión de la Sociedad. No obstante, ello podría llegar a producirse en un futuro. Se estima que las posibles situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los vehículos que puedan ser gestionados en un futuro por BMB CAP serán limitadas en la medida en que (i) las políticas de inversión de los citados vehículos no siempre coincidirán con la política de inversión de la Sociedad; (ii) los periodos de inversión

y desinversión de la Sociedad y los citados vehículos no coincidirán necesariamente en el tiempo.

De todas formas, es voluntad de la Gestora no intervenir en la adquisición de nuevos inmuebles residenciales para nuevos vehículos de inversión hasta que la cartera de inversiones inmobiliarias de Optimum se haya dado por cerrada. A la hora de identificar y analizar las distintas oportunidades de inversión, la Gestora y sus administradores actúan de forma diligente, con transparencia y basándose en los principios de buena fe.

✓ **Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2014 la Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, mediante la presentación de la preceptiva comunicación ante las Autoridades Tributarias, por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2014 en adelante.

La falta de cumplimiento de alguno de los requisitos recogidos en la normativa actualmente vigente haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto de Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

✓ **Gestión inmobiliaria**

La Sociedad es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios objeto de arrendamiento. Aunque el número de contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad sea elevado y el número de arrendatarios sea muy diversificado, un número significativo de los actuales arrendatarios podrían decidir unilateralmente resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y por tanto disminuir el nivel de ocupación de los inmuebles, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, afectando negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo y/o la valoración de la Sociedad.

Adicionalmente, existe un riesgo que se produzca una evolución negativa en el mercado inmobiliario lo que afectaría negativamente al nivel de las rentas, de tal forma que en la renovación de los contratos de arrendamiento actualmente suscritos por la Sociedad se obtengan rentas sensiblemente menores a las actuales.

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez expiren o se resuelvan dichos contratos, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo de los costes de las reformas) sean menos favorables que las actuales.

La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago, lo que afectaría de modo adverso a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad. Las condiciones económicas pueden

afectar a la estabilidad económica de los inquilinos. El incumplimiento por parte de algún inquilino o la finalización de algún contrato de arrendamiento, puede provocar que la Compañía pueda ver afectados sus ingresos y que tenga que incurrir en costes adicionales, incluyendo costes legales y de mantenimiento.

Cuando un inquilino no renueve su contrato o bien abandone una de las propiedades es posible que, para atraer nuevos inquilinos, la Compañía requiera invertir recursos para mejorar en los pisos vacíos o tenga que ofrecer facilidades financieras tales como periodos de carencia en los primeros meses de alquiler.

Mientras la Compañía intenta gestionar sus recursos financieros para hacer frente a los temas anteriormente descritos, puede que no exista la seguridad que la Sociedad disponga de recursos suficientes para tales propósitos.

✓ **Disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados**

No se puede garantizar que la Sociedad sea capaz de identificar activos inmobiliarios adecuados o que lo haga a unos precios considerados aceptables, por lo tanto, no puede garantizarse que todos los fondos disponibles puedan ser invertidos en activos inmobiliarios. Además, no se puede garantizar que la oferta actual, protagonizada por vendedores buscando reducir sus deudas o por instituciones financieras interesadas en colocar sus portfolios, continúe.

✓ **Retrasos a la hora de invertir los fondos, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad**

Si se producen retrasos significativos en la inversión del importe íntegro de los fondos disponibles, los potenciales retornos para los inversores pueden ser menores que los perseguidos por la Sociedad. En todo caso, cuanto más largo sea el tiempo empleado por la Sociedad para invertir el importe íntegro de las aportaciones en activos inmobiliarios, es previsible que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor. Por ello, la incapacidad de la Sociedad para seleccionar e invertir en bienes inmuebles a su debido tiempo puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad y, por tanto, puede retrasar o limitar la distribución de resultados, así como la rentabilidad de las inversiones acometidas por los accionistas.

✓ **Reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes**

El Emisor podría estar expuesto a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad estarán expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por el Emisor, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

La Compañía tratará que todas sus propiedades se encuentren aseguradas de manera apropiada. Sin embargo, cambios en el coste del seguro puede exponer a la Compañía a pérdidas no aseguradas o bien afectar a su rentabilidad. En el caso que alguna propiedad incurra en pérdidas no debidamente aseguradas el valor de los activos de la Compañía se verán reducido. Adicionalmente, la Compañía puede tener dificultades para financiar estas reparaciones o para rehabilitar las propiedades dañadas, y para acceder a fuentes de financiación para hacer frente a las mismas.

#### ✓ **Valoración**

La valoración de los activos inmobiliarios entraña dificultades dada la poca liquidez de su mercado. Por lo tanto, su valoración está sujeta a una importante incertidumbre. No existe la seguridad que las estimaciones resultantes del proceso de valoración reflejen el actual precio de venta incluso si tales ventas tienen lugar poco tiempo después de la valoración del activo objeto de venta.

### 1.23.2 Riesgos vinculados al sector de la Sociedad

---

#### ✓ **Cambios normativos**

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

#### ✓ **Oscilación de precios**

Aunque se observa que una cierta recuperación en los precios en el mercado inmobiliario, posibles contingencias futuras podrían provocar que el mercado inmobiliario volviera a entrar en crisis y abrir una nueva etapa de caídas de precios lo que incidiría negativamente en la evolución financiera y los resultados de la sociedad.

✓ **Demanda escasa**

Se detectan ciertos síntomas de recuperación de la demanda interna de viviendas. Sin embargo, la futura evolución económica, tanto a nivel nacional como internacional, podría afectar a la demanda. Una nueva crisis financiera global, una negativa evolución de la economía nacional, posibles crisis políticas, etc. provocarían una nueva bajada de la demanda y dificultaría la venta de la cartera inmobiliaria de la sociedad y afectaría negativamente por lo tanto a sus resultados

✓ **Oferta prime**

El stock en las zonas prime de ambas ciudades es muy limitado, no hay terrenos disponibles, por lo que se espera que el riesgo de sobreoferta sea muy reducido y por lo tanto no se espera que este cause una bajada de precios generalizada.

✓ **Liquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. La Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de los activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos más tiempo del inicialmente proyectado. La actual crisis crediticia podría aumentar la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores.

✓ **Competencia**

Las actividades en las que opera el Emisor se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, por lo que la experiencia, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de la Sociedad son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, los cuales pueden tener un mayor tamaño o mayores recursos financieros.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario, así como la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“Sareb”) en tanto en cuanto potencial vendedora de inmuebles o de activos con garantía hipotecaria. Todo ello podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Finalmente, la competencia del sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

✓ **Imposibilidad de vender una propiedad**

Los administradores de la Sociedad no pueden predecir si una propiedad podrá ser vendida por el precio o en los términos acordados, si el precio y los términos establecidos por un potencial comprador podrán ser aceptados, el tiempo requerido para encontrar un potencial comprador o para vender finalmente la propiedad en cuestión. Ello puede provocar una reducción en el valor neto del activo e impactar negativamente en la rentabilidad de la Compañía.

La comercialización y el valor de cualquier propiedad de la Compañía depende de muchos factores que escapan al control de la misma y no puede asegurarse que exista un mercado preparado para las mismas o que se pueden llevar a cabo las ventas con beneficio.

En la adquisición de una propiedad, La Compañía puede verse obligada a aceptar restricciones que prohíban su venta por un periodo de tiempo otro tipo de restricciones.

✓ **Posibles condiciones económicas adversas**

Según la política de inversión de la Sociedad, toda la actividad se llevará a cabo en España (centrada en Barcelona y Madrid), razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España.

La compañía puede verse negativamente afectada por la situación económica de España o por las condiciones específicas del mercado inmobiliario español. La rentabilidad de las inversiones de la Compañía, localizadas todas ellas en España, puede verse afectada por el clima político de España. Si los precios inmobiliarios en España caen, pueden existir dificultades en las ventas de las propiedades de la Compañía o bien se materialicen con pérdidas. Una combinación de incremento de tipos de interés, un deterioro de la economía una prolongada situación deflacionaria, pueden provocar una reducción de los ingresos de la Compañía y el valor de la misma, combinado con caídas en el nivel de los alquileres y con dificultades para retener a los inquilinos.

Asimismo, un posible deterioro económico en la zona Euro puede provocar efectos adversos en los precios del mercado inmobiliario español.

### 1.23.3 Riesgos vinculados al Gestor

---

✓ **Éxito del Gestor**

No existe garantía de que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro.

✓ **Pericia del Gestor y salidas del Equipo Gestor o personal de apoyo**

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos de inversión depende significativamente de la pericia del Gestor y, en particular, de los miembros del Equipo Gestor. La salida por cualquier motivo de algún miembro del Equipo Gestor sin la sustitución puntual y adecuada de dicha persona podría tener un efecto desfavorable en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

✓ **El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Gestor o per el Equipo Gestor no es una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad**

La Sociedad depende del Gestor para identificar, adquirir y gestionar activos inmobiliarios con el fin de crear valor para los accionistas, no obstante, el rendimiento obtenido en el pasado por el Gestor o por los miembros del Equipo Gestor no es, ni pretende ser, indicativo del rendimiento o los resultados futuros de la Sociedad.

Las diferencias entre las circunstancias presentes y futuras de la Sociedad y las circunstancias en las que el Gestor y el Equipo Gestor han desarrollado y desarrollan su negocio responden a múltiples factores, entre los que cabe mencionar, sin limitación, la realización de adquisiciones e inversiones concretas, la fijación de objetivos de inversión diferenciados, la existencia de acuerdos particulares sobre comisiones, las estructuras empleadas (incluso a efectos fiscales), los términos acordados para cada operación, el nivel y las condiciones del endeudamiento incurrido, los objetivos de rentabilidad fijados, la situación del mercado y el universo de inversión planteado. Todos estos factores pueden influir en las rentabilidades y repercutir en la utilidad de las comparaciones de rentabilidad.

#### 1.23.4 Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

---

✓ **Falta de liquidez de las acciones**

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzaran las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez, salvo la que por normativa el Proveedor de Liquidez deberá ofrecer.

✓ **Evolución de la cotización**

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura de la economía. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía, puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

---

### **2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.**

---

La junta general de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y ordinario el 29 de junio de 2016 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha de este Documento Informativo de Incorporación, el capital social de la Sociedad es de cincuenta millones de euros (50.000.000 €), representado por 5.000.000 acciones, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

En el apartado 1.4.2. anterior de este Documento Informativo de Incorporación se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo de Incorporación. La Sociedad conoce y acepta a someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

### **2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

---

En la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad cuenta con sesenta y nueve (69) accionistas, de los que sesenta y tres (63) tienen posiciones minoritarias que representan menos del 5% de su capital social. De las 5.000.000 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 2.744.000 acciones nominativas con un valor de mercado de 27.440.000€ según el precio de referencia indicado en el apartado 1.6.5

### **2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

---

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley SOCIMI modificada por la Ley 16/2012, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad son acumulables e indivisibles, integrantes de una única clase y serie y gozan todas de los mismos derechos y obligaciones, que son los establecidos en la Ley y en sus estatutos sociales. Las mismas están representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas y inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza

Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “Entidades Participantes”).

Se transcribe a continuación el artículo 6º de los estatutos sociales sobre la representación de las acciones:

“Artículo 6º.- Representación de las acciones

Las acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de este a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del registro contable.”

De acuerdo con lo previsto en los estatutos sociales de la Sociedad actualmente vigentes y en la Ley de Sociedades de Capital, las acciones gozarán de los siguientes derechos:

#### **Derechos a participar en el reparto de dividendos**

Las acciones confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, la futura política de distribución de dividendos y el importe que, en su caso, se apruebe distribuir, dependerá de varios factores, incluyendo, entre otros, los resultados de la Sociedad, su situación financiera, las necesidades de tesorería (incluyendo tanto la necesaria atención de los gastos operativos como el importe de las inversiones que en su caso se realicen) y cualesquiera otros factores que la Sociedad considere relevantes en cada momento.

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el Código de Comercio, es decir, de 5 años. El beneficiario de dicha prescripción, en su caso, sería la Sociedad.

#### **Derechos de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones**

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, así como en la emisión de obligaciones convertibles, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital.

#### **Derechos políticos**

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir (incluido por medio de representante, aunque éste no sea accionista) y votar en la Junta General de accionistas, y

el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales.

En particular, en lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 15 de los estatutos sociales de la Sociedad establece que:

“Artículo 15º.- Asistencia y representación

(a) *Asistencia*

*Todos los accionistas podrán asistir a las juntas generales, siempre y cuando sean titulares de acciones representativas de, al menos, un 1 por mil del capital social de la Sociedad. Será requisito esencial para asistir que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.*

*Podrán asistir a la junta general los directores, gerentes, técnicos y demás personas que a juicio del presidente de la junta deban estar presentes en la reunión por tener interés en la buena marcha de los asuntos sociales.*

*Los administradores deberán asistir a las juntas generales.*

*La asistencia a la junta, también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.*

(b) *Representación*

*Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación. Queda a salvo lo previsto en el artículo 187 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por estos.”*

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

La Sociedad podrá emitir acciones sin derecho de voto en las condiciones y respetando los límites y requisitos establecidos por la normativa aplicable en cada momento.

## **Derechos de información**

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

Los estatutos sociales de Optimum, en su artículo 17, se remiten expresamente a la Ley de Sociedades de Capital para establecer la regulación del derecho de información.

### **2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI**

---

Se transcribe a continuación el artículo 7º, apartado (i), de los estatutos sociales sobre transmisibilidad de las acciones:

“Artículo 7º.- Transmisibilidad de las acciones y cambios de control

(i) Libre transmisión de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.”

### **2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

---

A la fecha de registro del presente Documento Informativo de Incorporación no consta a la Sociedad la existencia de ningún pacto parasocial entre accionistas o entre la Sociedad y sus accionistas que limite la transmisión de las acciones o que afecte al derecho de voto.

### **2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

---

De acuerdo con lo dispuesto en la Circular MAB 14/2016, los accionistas de referencia con participación superior al 5% (a saber, ACV Inversores, S.L., Anangu Grup, S.L., BMB Investment Management, S.L.U., Body of Knowledge, S.L., Orca Invest PTE, LTD y Finicon, S.A.), así como los administradores con participación directa o indirecta de la Sociedad, se comprometen a no vender acciones de la Sociedad ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al MAB, salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez.

### **2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad**

---

De acuerdo con la Circular 14/2016, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2016 acordó incluir las siguientes previsiones estatutarias: (i) el régimen de comunicación de la adquisición o transmisión de acciones de la Sociedad por los

accionistas cuya participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos, o del 1% si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad; (ii) el régimen de comunicación de la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones o afecte a los derechos de voto inherentes a las acciones; (iii) el régimen de exclusión de negociación de las acciones en el MAB.

Al respecto, se transcriben a continuación los correspondientes artículos de los estatutos sociales:

“Artículo 7º.- Transmisibilidad de las acciones y cambios de control

(...)

(ii) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

Artículo 7º.bis.- Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales

(i) Comunicación de participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. Si la Sociedad no hubiese designado órgano o persona a los antedichos efectos, las comunicaciones se realizarán al presidente del consejo de administración de la Sociedad.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

(ii) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la

transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. Si la Sociedad no hubiese designado órgano o persona a los antedichos efectos, las comunicaciones se realizarán al presidente del consejo de administración de la Sociedad.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 7º.ter.- Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la junta general de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.

## **2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General**

---

El funcionamiento de la junta general de accionistas de la Sociedad está expresado en el Capítulo 1 de sus estatutos sociales, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

“Artículo 10º.- Junta general

Corresponderá a los accionistas constituidos en junta general decidir, por mayoría legal o estatutaria, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta.

La junta general de accionistas no podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a su autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión.

Cada acción da derecho a un voto.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la junta general, sin perjuicio de los derechos y acciones que la ley les reconoce.

Artículo 11º.- Carácter de la junta: juntas generales ordinarias y extraordinarias

Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y habrán de ser convocadas por el órgano de administración.

La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del

resultado. No obstante, la junta general ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, quien deberá hacerlo siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de accionistas titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta, procediendo en la forma prevista en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la junta general, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

Artículo 12º.- Obligación de convocar junta.

El órgano de administración convocará la junta cuando lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas que determina la ley y los estatutos sociales. Asimismo, el órgano de administración deberá convocar, necesariamente, la junta general cuando lo solicite un número de accionistas que represente, por lo menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al órgano de administración para la convocatoria, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Si los administradores no atienden oportunamente la solicitud de convocatoria de la junta general efectuada por la minoría, podrá realizarse la convocatoria, previa audiencia de los administradores, por el Secretario judicial o por el Registrador mercantil del domicilio social.

Si la junta general ordinaria o las juntas generales previstas en estos estatutos, no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a solicitud de cualquier accionista, previa audiencia de los administradores, por el Secretario judicial o el Registrador mercantil del domicilio social.

Artículo 13º.- Forma de la convocatoria

La convocatoria por el órgano de administración, tanto para las juntas generales ordinarias como para las extraordinarias, se hará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad o, en el caso de que no exista o no esté debidamente inscrita y publicada, mediante comunicación individual y escrita remitida a todos y cada uno de los accionistas por correo certificado con acuse de recibo. El anuncio deberá publicarse, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la junta, salvo en los casos en que la ley establezca plazos legales de antelación superiores.

El anuncio expresará, al menos, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, cuando así lo exija la ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la ley. Podrá asimismo hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediera, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general, incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la junta.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá modificado en consecuencia cuando una disposición legal exija requisitos distintos para las juntas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido en la ley.

#### Artículo 14º.- Junta universal

No obstante, se entenderá convocada y quedará válidamente constituida la junta general para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social, y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

#### Artículo 15º.- Asistencia y representación

##### (a) Asistencia

Todos los accionistas podrán asistir a las juntas generales, siempre y cuando sean titulares de acciones representativas de, al menos, un 1 por mil del capital social de la Sociedad. Será requisito esencial para asistir que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Podrán asistir a la junta general los directores, gerentes, técnicos y demás personas que a juicio del presidente de la junta deban estar presentes en la reunión por tener interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Los administradores deberán asistir a las juntas generales.

La asistencia a la junta, también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

##### (b) Representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación

deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación. Queda a salvo lo previsto en el artículo 187 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por estos.

#### Artículo 16º.- Constitución

La junta general de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

#### Artículo 17º.- Lugar de celebración y mesa de la junta

Las juntas generales se celebrarán en el lugar que decida el órgano de administración convocante, dentro del término municipal en que se encuentre el domicilio social, y así se haga constar en la convocatoria de la junta. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Sin perjuicio de ello, las juntas universales se celebrarán allí donde se encuentre la totalidad de los accionistas, siempre que se cumplan los requisitos legales para ello.

Serán presidente y secretario de las juntas los que lo sean del consejo de administración, en su defecto, el vicepresidente y el vicesecretario del consejo, si los hubiera, y a falta de éstos las personas que la propia junta elija.

Sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en el orden del día, salvo en los supuestos legalmente previstos.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

En todo lo demás, como verificación de asistentes y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la ley.

#### Artículo 18º.- Adopción de acuerdos

Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la reunión, salvo en los supuestos en los que se establezca por ley una mayoría distinta.

#### Artículo 19º.- Actas y certificaciones

Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta que se extenderá en el libro llevado al efecto. El acta deberá ser aprobada por la propia junta o, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente de la junta general y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

Los acuerdos sociales podrán ejecutarse a partir de la fecha de la aprobación del acta en la que consten.

Las certificaciones de las actas cuyos acuerdos deban inscribirse en el Registro Mercantil se harán conforme a lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil.”

### **2.9 Proveedor de Liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

---

Con fecha 15 de Julio de 2016, el Emisor ha formalizado un contrato de liquidez (el “Contrato de Liquidez”) con el intermediario financiero, Solventis, A.V., S.A. (en adelante, el “Proveedor de Liquidez”).

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los inversores actuales o potenciales de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB, la cual complementa la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (“Circular MAB 7/2010”).

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez, a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como estas se definen en la Circular MAB 7/2010.

El Emisor se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez la combinación de 300.000 euros en efectivo y 30.000 acciones equivalente a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor a la fecha de incorporación de las acciones del Emisor en el MAB, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. Asimismo, se comunicará con antelación suficiente al MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

---

No aplica

### **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

---

#### **4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

---

Optimum designó en fecha 28 de junio de 2016 a Solventis, A.V., S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo así el requisito fijado en la Circular MAB 14/2016. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB para SOCIMI.

Solventis, A.V., S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 10 de febrero 2016, según se establecía en la Circular 10/2010, actualmente substituida por la Circular 16/2016 del MAB, de 26 de julio, relativa al asesor registrado.

Solventis, A.V., S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Lecuona, el 5 de agosto de 2004 con número 1840 de su protocolo, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 37.224, Folio 204, sección 1B, Hoja 292.948, Inscripción 14, con C.I.F. nº A63593552 y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal 682, 5ª Planta, 08034.

Solventis, A.V., S.A. actúa en todo momento en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta, así como la normativa de aplicación al MAB, y manifiesta que cumple con los procedimientos y mecanismos que apliquen para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar su independencia en cuanto Asesor Registrado respecto de las empresas a las que asesore como así se ha ratificado por la CNMV.

Optimum y Solventis, A.V., S.A. declaran que entre ellos sólo existe la relación de emisor y Asesor Registrado descrito en el presente apartado y de emisor y Proveedor de Liquidez descrita en el apartado 2.9. del presente documento.

#### **4.2 Declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

---

No aplica

#### **4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI**

---

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo de Incorporación, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la admisión a negociación de sus acciones en el MAB:

- ✓ Servicios legales: J&A Garrigues, S.L.P.
- ✓ Auditoría de cuentas: Ernst and Young, S.L.
- ✓ Due diligence legal: J&A Garrigues, S.L.P.
- ✓ Due diligence financiera: Mazars Financial Advisory, S.L.
- ✓ Banco Agente: Santander Investment, S.A.

## **5. ANEXOS**

---

### **5.1 ANEXO I: CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2015, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

---

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87079208</span>		<b>UNIDAD (1)</b> Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="text-align: center; width: 15px;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores						

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (2)	EJERCICIO 2013 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>		
I. Inmovilizado intangible .....	11100		
II. Inmovilizado material .....	11200		
III. Inversiones inmobiliarias .....	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo .....	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo .....	11500		
VI. Activos por impuesto diferido .....	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes .....	11700		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>	1.282.320,95	
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	12100		
II. Existencias .....	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	12300	3.914,32	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	12380		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo .....	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo .....	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	12370		
3. Otros deudores .....	12390	3.914,32	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo .....	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo .....	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	12700	1.278.406,63	
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>	1.282.320,95	

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A87079208

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO <u>2014</u> (1)	EJERCICIO <u>2013</u> (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>20000</b>		1.281.204,12	
<b>A-1) Fondos propios</b> .....	<b>21000</b>		1.281.204,12	
<b>I. Capital</b> .....	<b>21100</b>		1.300.000,00	
1. Capital escriturado .....	<b>21110</b>		1.300.000,00	
2. (Capital no exigido) .....	<b>21120</b>			
<b>II. Prima de emisión</b> .....	<b>21200</b>			
<b>III. Reservas</b> .....	<b>21300</b>			
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> .....	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b> .....	<b>21500</b>			
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b> .....	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b> .....	<b>21700</b>		-18.795,88	
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b> .....	<b>21800</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b> .....	<b>21900</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b> .....	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>31000</b>			
<b>I. Provisiones a largo plazo</b> .....	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b> .....	<b>31200</b>			
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>31220</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>31230</b>			
3. Otras deudas a largo plazo .....	<b>31290</b>			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>31300</b>			
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b> .....	<b>31400</b>			
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b> .....	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b> .....	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b> .....	<b>31700</b>			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA.2.2

NIF: A87079208

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>32000</b>		1.116,83	
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	<b>32100</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>32200</b>			
<b>1. Deudas con entidades de crédito</b>	<b>32300</b>			
<b>2. Acreedores por arrendamiento financiero</b>	<b>32320</b>			
<b>3. Otras deudas a corto plazo</b>	<b>32330</b>			
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>32390</b>			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>32400</b>			
<b>1. Proveedores</b>	<b>32500</b>		1.116,83	
<b>a) Proveedores a largo plazo</b>	<b>32580</b>			
<b>b) Proveedores a corto plazo</b>	<b>32581</b>			
<b>2. Otros acreedores</b>	<b>32582</b>			
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>32590</b>		1.116,83	
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b>	<b>32600</b>			
<b>32700</b>	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>30000</b>		1.282.320,95	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A87079208

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300			
4. Aprovisionamientos .....	40400			
5. Otros ingresos de explotación .....	40500			
6. Gastos de personal .....	40600			
7. Otros gastos de explotación .....	40700		-18.795,88	
8. Amortización del inmovilizado .....	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900			
10. Excesos de provisiones .....	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			
13. Otros resultados .....	41300			
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	<b>49100</b>		-18.795,88	
14. Ingresos financieros .....	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490			
15. Gastos financieros .....	41500			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
17. Diferencias de cambio .....	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120			
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....</b>	<b>49200</b>			
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	<b>49300</b>		-18.795,88	
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900			
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>	<b>49500</b>		-18.795,88	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

PNA1

<b>NIF:</b> A87079208	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b> . . . . .	<b>59100</b>			
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50050			
VI. Diferencias de conversión . . . . .	50060			
VII. Efecto impositivo . . . . .	50070			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)</b> . . . . .	<b>59200</b>			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50110			
XII. Diferencias de conversión . . . . .	50120			
XIII. Efecto impositivo . . . . .	50130			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)</b> . . . . .	<b>59300</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b> . . . . .	<b>59400</b>			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.1

NIF: A87079208

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b>	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b>	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b>	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	<b>531</b>			
2. Otras variaciones	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b>	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b>	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>	1.300.000,00		
1. Aumentos de capital	<b>517</b>	1.300.000,00		
2. (-) Reducciones de capital	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	<b>531</b>			
2. Otras variaciones	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	<b>525</b>	1.300.000,00		

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.2

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87079208</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.	

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.3

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87079208</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.	
_____ _____	

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>		-18.795,88	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>		-18.795,88	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.4

NIF: A87079208

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b>	<b>511</b>			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores	513			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	<b>514</b>			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	<b>511</b>			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)	513			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	<b>514</b>			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	<b>525</b>			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.5

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87079208</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S. A.	
_____ _____	

		TOTAL
		13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>	
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>	
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>	
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>	
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	-18.795,88
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	1.300.000,00
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	1.300.000,00
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>	
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>	1.281.204,12

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.



## 1. Actividad de la empresa

### 1.1. El objeto social de la empresa y sus principales actividades es:

La sociedad tiene por objeto 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 en el 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 la 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 por ciento 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. Siendo su periodo de vigencia La sociedad se constituyó el día 7 de agosto de 2014, y se ha transformado en SOCIMI el día 19 de noviembre de 2014 mediante acuerdo de Junta General.

## 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

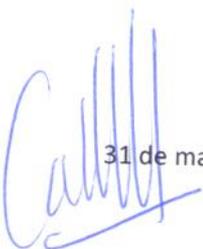
### 2.1 Imagen Fiel

- Las cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas.
- No existen razones excepcionales por las que la empresa haya incumplido alguna disposición legal en materia contable para mostrar la imagen fiel.
- No es necesario incluir informaciones complementarias en la memoria, puesto que la aplicación de las disposiciones legales, es suficiente para mostrar la imagen fiel.

### 2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad (RD 1514/2007) así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

31 de marzo de 2015



### 2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

- a) No existen cambios en ninguna estimación contable que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o a ejercicios futuros.
- b) La dirección de la empresa no es consciente 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.

### 2.4 Comparación de la información

La adaptación de los importes del ejercicio precedente para facilitar la comparación, se ha efectuado según el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre, así como las normas y resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. No hay causas que impidan la comparación de las Cuentas Anuales del ejercicio con las del precedente.

### 2.5 Elementos recogidos en varias partidas

Todos los elementos patrimoniales están recogidos en una única partida del balance

### 2.6 Cambios en Criterios Contables

En el ejercicio no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables.

### 2.7 Corrección de errores

En el ejercicio, no se han efectuado ajustes por corrección de errores.

## 3. Aplicación de Resultados

### 3.1 Propuesta de aplicación de resultados del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

BASE DE REPARTO		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	91000	-18.795,88	0,00
Remanente	91001	0,00	0,00
Reservas voluntarias	91002	0,00	0,00
Otras reservas de libre disposición	91003	0,00	0,00
TOTAL BASE DE REPARTO	91004	-18.795,88	0,00

APLICACIÓN A		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
Reserva legal	91005	0,00	0,00
Reservas especiales	91007	0,00	0,00
Reservas voluntarias	91008	0,00	0,00
Dividendos	91009	0,00	0,00
Remanente y otras aplicaciones	91010	0,00	0,00
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011	0,00	0,00
TOTAL APLICACIÓN	91012	0,00	0,00

### 3.2 Distribución de dividendos a cuenta

No se ha acordado la distribución de dividendos a cuenta durante el presente ejercicio.

31 de marzo de 2015

### 3.3 Limitaciones para la distribución de dividendos.

La distribución de resultados cumple los requisitos y limitaciones establecidas en los estatutos de la sociedad y en la normativa legal vigente.

## 4. Normas de registro y valoración

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas, son los siguientes:

### 4.1 Inmovilizado intangible

No ha habido movimiento a 31 de diciembre de 2014 en el epígrafe del inmovilizado intangible.

### 4.2 Inmovilizado material

No ha habido movimiento a 31 de diciembre de 2014 en el epígrafe del inmovilizado material.

### 4.3 Inversiones inmobiliarias

No ha habido movimiento a 31 de diciembre de 2014 en el epígrafe de las inversiones inmobiliarias.

### 4.4 Permutas

Los diferentes inmovilizados, se han entendido adquiridos por permuta cuando se han recibido a cambio de la entrega de activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Las permutas, se han considerado con carácter comercial cuando: la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido, han diferido de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado, o cuando el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se han visto modificados como consecuencia de la operación.

### 4.5 Activos financieros y pasivo financieros

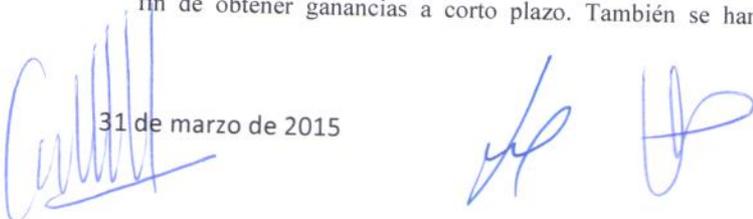
a) Se han considerado como financieros, aquellos activos consistentes en dinero en efectivo, instrumentos de patrimonio de otras empresas o derechos contractuales a recibir efectivo u otro activo financiero. También se han incluido los derechos contractuales a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en las siguientes categorías:

**Activos financieros a coste amortizado:** esta categoría de activos financieros incluye por un lado, créditos por operaciones comerciales, originados en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y por otro lado, otros activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y sus cobros son de cuantía determinada o determinable. Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

**Activos financieros mantenidos para negociar:** La sociedad, ha incluido en este apartado, a los activos financieros que se han originado o se han adquirido con el propósito de venderlos a corto plazo, o a los activos financieros que formen parte de una cartera de instrumentos financieros con el fin de obtener ganancias a corto plazo. También se han incluido a los instrumentos financieros

31 de marzo de 2015



derivados sin contrato de garantía financiera y sin designación como instrumento de cobertura. Estos activos financieros se han valorado por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada.

**Activos financieros a coste:** En esta categoría, se han incluido las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como otros instrumentos de patrimonio no incluidos en la categoría de "Activos financieros mantenidos para negociar". Estos activos financieros se han valorado inicialmente al coste, esto es, el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Se han clasificado como financieros, aquellos pasivos que han supuesto para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en las siguientes categorías:

**Pasivos financieros a coste amortizado:** Se han incluido como tales, los débitos por operaciones comerciales, que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y los débitos por operaciones no comerciales, que no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial. Estos pasivos financieros se han valorado inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

**Pasivos financieros mantenidos para negociar:** La empresa ha incluido en este apartado a los instrumentos financieros derivados, siempre que no sean contratos de garantía financiera, ni hayan sido designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se han valorado inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

b) Los criterios aplicados para determinar la existencia de un deterioro, han sido distintos en función de la categoría de cada activo financiero:

**Activos financieros a coste amortizado:** Al menos al cierre del ejercicio, se ha comprobado la existencia de alguna evidencia objetiva, de que el valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que hayan ocasionado una reducción en los flujos de efectivo estimados futuros. La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros ha sido la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estiman van a generar. En su caso, se ha substituido el valor actual de los flujos de efectivo por el valor de cotización del activo, siempre que este haya sido suficientemente fiable. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se han reconocido como un gasto o un ingreso, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**Activos financieros mantenidos para negociar:** Posteriormente a su valoración inicial, este tipo de activos, se han valorado por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se han podido producir en el valor razonable, se han imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

**Activos financieros a coste:** Al menos al cierre del ejercicio, se ha comprobado la existencia de alguna evidencia objetiva, de que el valor en libros de alguna inversión no haya sido recuperable. El importe de la corrección valorativa ha sido la diferencia entre el valor en libros y el importe

31 de marzo de 2015

recuperable. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión, se han registrado como un gasto o ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

c) La empresa ha dado de baja a los activos financieros, o parte de los mismos, cuando han finalizado o se hayan cedido los derechos contractuales, siempre y cuando el cedente se haya desprendido de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En las operaciones de cesión en las que no ha procedido dar de baja el activo financiero, se ha registrado adicionalmente un pasivo financiero derivado de los importes recibidos.

En lo que se refiere a los pasivos financieros, la empresa los ha dado de baja cuando la obligación se ha extinguido. También ha dado de baja los pasivos financieros propios que ha adquirido, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ha tenido lugar.

d) Se han incluido en la categoría de Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, a las inversiones que han cumplido con los requisitos establecidos en la norma 11ª de la elaboración de las cuentas anuales. Este tipo de inversiones han sido registradas inicialmente a valor de coste y posteriormente también por su coste, menos en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias, siempre que haya existido la evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa, será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite, el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

e) Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se han reconocido utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se ha declarado el derecho del socio a recibirlo.

#### 4.6 Valores de capital propio en poder de la empresa

El importe de los instrumentos de patrimonio propio, se ha registrado en el patrimonio neto como una variación de fondos propios. Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propio se han registrado contra el patrimonio neto como menos reservas, pero en los casos de existir gastos derivados de una transacción, de la que se haya desistido, se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.7 Existencias

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias, se han valorado por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción. El precio de adquisición, ha incluido el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, y se han añadido todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta.

En las existencias que han necesitado un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se han incluido en el precio de adquisición o de producción, los gastos financieros, tal y como indica el apartado sobre inmovilizado material incluido en esta memoria.

 31 de marzo de 2015 

Cuando se ha debido asignar valor a bienes concretos que forman parte de un inventario de bienes intercambiables entre sí, se ha adoptado con carácter general el método del precio medio o coste medio ponderado. El método FIFO también ha sido aceptado.

Cuando el valor neto realizable de las existencias ha sido inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se han efectuado las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.8 Transacciones en moneda extranjera

La valoración inicial de las transacciones en moneda extranjera, se han efectuado mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción. Se ha utilizado un tipo de cambio medio del período (como máximo mensual), para todas las transacciones que han tenido lugar durante ese intervalo.

Para la valoración posterior de las transacciones en moneda extranjera, se han distinguido dos categorías principales:

**Partidas monetarias:** Al cierre del ejercicio, se han valorado aplicando el tipo de cambio de cierre. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se han originado, se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que han surgido.

**Partidas no monetarias valoradas a coste histórico:** Se han valorado aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción. Cuando un activo denominado en moneda extranjera se ha amortizado, las dotaciones a la amortización se han calculado sobre el importe en moneda funcional aplicando el tipo de cambio de la fecha en que fue registrado inicialmente. La valoración así obtenida en ningún caso ha excedido del importe recuperable en cada cierre posterior.

**Partidas no monetarias valoradas a valor razonable:** Se han valorado aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable, registrándose en el resultado del ejercicio cualquier diferencia de cambio incluida en las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en la valoración.

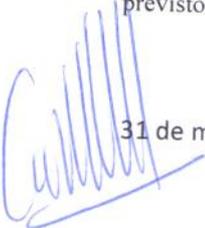
#### 4.9 Impuestos sobre beneficios

En general, se ha reconocido un pasivo por impuesto diferido por todas las diferencias temporarias imponibles, a menos que estas hayan surgido del reconocimiento inicial de un fondo de comercio, del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y además no afecte ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto o de las inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos siempre y cuando la inversora ha podido controlar el momento de la reversión de la diferencia y además, haya sido probable que tal diferencia no revierta en un futuro previsible.

Los activos por impuesto diferido, de acuerdo con el principio de prudencia, se han reconocido como tales en la medida en que ha resultado probable que la empresa haya dispuesto de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Si se cumple la condición anterior, en términos generales se ha considerado un activo por impuesto diferido cuando: han existido diferencias temporarias deducibles, derechos a compensar en ejercicios posteriores, las pérdidas fiscales, y deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas que han quedado pendientes de aplicar fiscalmente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se han valorado según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa que ha estado vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se ha previsto recuperar o pagar el activo o el pasivo.

31 de marzo de 2015



#### 4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos se han reconocido como consecuencia de un incremento de los recursos de la empresa, y siempre que su cuantía haya podido determinarse con fiabilidad. Los gastos, se han reconocido como consecuencia de una disminución de los recursos de la empresa, y siempre que su cuantía también se haya podido valorar o estimar con fiabilidad.

Los ingresos por prestación de servicios se han reconocido cuando el resultado de la transacción se pueda estimar con fiabilidad, considerando el porcentaje de realización del servicio en la fecha del cierre del ejercicio. Sólo se han contabilizado los ingresos por prestación de servicios con las siguientes condiciones: cuando el importe de los ingresos se ha podido valorar con fiabilidad, siempre que la empresa haya recibido beneficios o rendimientos de la transacción, y esta transacción haya podido ser valorada a cierre de ejercicio con fiabilidad, y finalmente cuando los costes incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir se han podido valorar con fiabilidad.

#### 4.11 Provisiones y contingencias

La empresa ha reconocido como provisiones los pasivos que, cumpliendo la definición y los criterios de registro contable contenidos en el marco conceptual de la contabilidad, han resultado indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán. Las provisiones han venido determinadas por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita.

Las provisiones se han valorado en la fecha de cierre del ejercicio 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 han surgido por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se han ido devengando. En los casos de provisiones con vencimiento igual o inferior al año no se ha efectuado ningún tipo de descuento.

#### 4.12 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables, se han contabilizado inicialmente, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado, esto es, atendiendo a su finalidad.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario, se han valorado por el valor razonable del importe concedido, y las de carácter no monetario, por el valor razonable del bien recibido.

A efectos de imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias, se han distinguido los siguientes tipos de subvenciones, donaciones y legados: cuando se han concedido para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación, se han imputado como ingresos del ejercicio en el que se han concedido, salvo que se refieran a ejercicios futuros. Cuando se han concedido para financiar gastos específicos, se han imputado como gastos en el mismo ejercicio en que se han devengado los gastos. Cuando se han concedido para adquirir activos o cancelar pasivos, se han imputado como ingresos del ejercicio en la medida en que se ha producido la enajenación o en proporción a la dotación a la amortización efectuada. Finalmente, cuando se han recibido importes monetarios sin asignación a una finalidad específica, se han imputado como ingresos del ejercicio en que se han reconocido.

#### 4.13 Negocios conjuntos

La empresa ha considerado como negocio conjunto, a una actividad económica controlada conjuntamente por dos o más personas físicas o jurídicas; esto incluye, negocios conjuntos que no se manifiesten a través

31 de marzo de 2015



de la constitución de una empresa, ni de un establecimiento permanente como son las uniones temporales de empresas y las comunidades de bienes.

En los casos detallados en el párrafo anterior, se han registrado los activos en el balance en la parte proporcional que le corresponda, en función del porcentaje de participación, de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control, y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto. Asimismo, se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias la parte que corresponda de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto.

#### 4.14 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se han contabilizado de acuerdo con las normas generales, esto es, en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado por una operación, haya diferido del valor razonable, la diferencia se ha registrado atendiendo a la realidad económica de la operación.

## 5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

### 5.1 Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

Los movimientos durante el ejercicio de cada uno de estos epígrafes y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas, se resumen en la siguiente tabla:

	SALDO INICIAL	ENTRADAS	SALIDAS	SALDO FINAL
<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
(AMORTIZACIONES)	0,00	0,00	0,00	0,00
CORRECCIONES POR DETERIORO	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
(AMORTIZACIONES)	0,00	0,00	0,00	0,00
CORRECCIONES POR DETERIORO	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
(AMORTIZACIONES)	0,00	0,00	0,00	0,00
CORRECCIONES POR DETERIORO	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Las inversiones inmobiliarias existentes en el balance consisten en:

Cta.	Descripción	Referencia Catastral	Tipo de Propiedad

No existe ningún epígrafe significativo, ni por su naturaleza, ni por su importe, y por tanto, no se adjunta información adicional.

31 de marzo de 2015

### 5.2 Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes

Descripción del elemento objeto del contrato		Total contratos
Coste del bien en origen	92200	0,00
Cuotas satisfechas:	92201	0
- ejercicios anteriores	92202	0
- ejercicio actual	92203	0
Importe cuotas pendientes ejercicio actual	92204	0
Valor de la opción de compra	92205	0

## 6. Activos financieros

### 6.1 Los movimientos de cada uno de las categorías de activos financieros

Los movimientos durante el ejercicio de cada una de las categorías de activos financieros, según las normas de registro y valoración descritas en el apartado 4.5 de esta memoria (con la excepción de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas), se resumen en la siguiente tabla:

- a) Activos financieros a LARGO PLAZO, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

CATEGORIAS	CLASES	Ejercicio Actual			
		Instrum. de patrimonio	Valores repres. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
		1	2	3	4
Activos financieros mantenidos para negociar	9306	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	9307	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste	9308	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>9305</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

- b) Activos financieros a CORTO PLAZO, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociados.

CATEGORIAS	CLASES	Ejercicio Actual			
		Instrum. de patrimonio	Valores repres. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
		1	2	3	4
Activos financieros mantenidos para negociar	9306	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	9307	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste	9308	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>9305</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 6.2 En la siguiente tabla, se detallan los movimientos de las cuentas correctoras por deterioro y aplicación del valor razonable para cada clase de activos financieros:

Movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

31 de marzo de 2015




Movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro del valor

		Clases de activos financieros					
		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
		Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
		1	2	3	4	5	6
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio anterior	9330	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Reversión del deterioro	9332	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	9333	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras valoraciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio anterior	9330	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Reversión del deterioro	9332	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	9333	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras valoraciones	9334	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### 6.3 Activos financieros valorados a valor razonable

- a) En el valor razonable de los activos financieros mostrados en los apartados siguientes, en líneas generales, se toma como referencia los precios cotizados en mercados activos.
- b) Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable.

		Categorías de activos financieros valorados a valor razonable			
		Activos a v. razonable con cambios en p. yg.	Activos mantenidos para negociar	Activos disponibles para la venta	TOTAL
		1	2	3	4
Valor razonable al inicio del ejercicio anterior	9340	0,00	0,00	0,00	0,00
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio anterior	9341	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor razonable al final del ejercicio anterior	9340	0,00	0,00	0,00	0,00
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio actual	9341	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor razonable al final del ejercicio actual	9343	0,00	0,00	0,00	0,00

31 de marzo de 2015

En la determinación el valor razonable de los activos financieros mostrados en la tabla anterior, se utilizan los modelos y técnicas de valoración siguientes

Descripción	Método de valoración empleado
Empresas del Grupo	
Empresas Multigrupo	
Empresas Asociadas	

a) No existen instrumentos financieros derivados, distintos de los que se detallan en las tablas del apartado 6.1.

#### 6.4 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

a) La compañía pertenece a un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

La misma información, se suministra en caso de ejercer influencia significativa, o no ejercer influencia aún poseyendo más del 20% del capital de otra empresa.

#### Identificación

Nº	% Part.	Razón Social/Forma jurídica	Domicilio	Municipio	Provincia/País
<b>Empresas del grupo</b>					
<b>Empresas del multigrupo</b>					
<b>Empresas asociadas</b>					
<b>Empresas con influencia significativa o posesión de más del 20% del capital social</b>					

31 de marzo de 2015

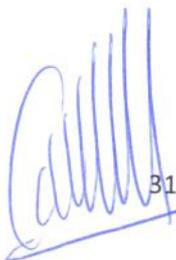



Actividad o actividades que desarrollan

Nº	% Part.	Razón Social/Forma jurídica	Domicilio	Municipio	Provincia/País
<b>Empresas del grupo</b>					
<b>Empresas del multigrupo</b>					
<b>Empresas asociadas</b>					
<b>Empresas con influencia significativa o posesión de más del 20% del capital social</b>					

Valor

Nº	% Part.	Razón Social/Forma jurídica	Domicilio	Municipio	Provincia/País
<b>Empresas del grupo</b>					
<b>Empresas del multigrupo</b>					
<b>Empresas asociadas</b>					
<b>Empresas con influencia significativa o posesión de más del 20% del capital social</b>					



31 de marzo de 2015




## Rentabilidad

Nº	% Part.	Razón Social/Forma jurídica	Domicilio	Municipio	Provincia/País
<b>Empresas del grupo</b>					
<b>Empresas del multigrupo</b>					
<b>Empresas asociadas</b>					
<b>Empresas con influencia significativa o posesión de más del 20% del capital social</b>					

- a) Durante el ejercicio, la empresa ha adquirido fracciones de capital y porcentajes de derechos de voto sobre alguna sociedad, que ha implicado la calificación de dichas sociedades como dependientes.

## Empresas dependientes en el ejercicio

Nº	Razón Social	% Part.Directa	% Part.Ind.	% Dº de voto

- b) Notificaciones efectuadas

Se está al corriente de la obligación establecida en el art. 86 de la LSA, de notificar de forma inmediata a toda empresa participada que hemos adquirido participaciones directas de ella cuando esta participación ha sido superior al 5%, y también se ha hecho tal notificación a aquellas participadas indirectas de las que se posee más de un 10% de participación. Las realizadas en el ejercicio han sido:

Fecha adquisición	Fecha Notificación	Tipo de part. (D: directa, I: indirecta)	Sociedad participada

- c) Correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones

31 de marzo de 2015



## 7. Pasivos financieros

## 7.1 Movimientos de cada una de las categorías de pasivos financieros.

Los movimientos durante el ejercicio de cada una de las categorías de pasivos financieros, según las normas de registro y valoración descritas en el apartado 4.5 de esta memoria, se resumen en la siguiente tabla:

## a) Pasivos financieros a largo plazo

CLASES CATEGORIAS		Ejercicio Actual			
		Deudas con entidades de crédito	Oblig. y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
		1	2	3	4
Pasivos financieros a coste amortizado	9404	0,00	0,00	0,00	0,00
Pasivos financieros mantenidos para negociar	9405	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>9403</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## b) Pasivos financieros a corto plazo

CLASES CATEGORIAS		Ejercicio Actual			
		Deudas con entidades de crédito	Oblig. y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
		1	2	3	4
Pasivos financieros a coste amortizado	9404	0,00	0,00	0,00	0,00
Pasivos financieros mantenidos para negociar	9405	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>9403</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

7.2 El importe de las deudas que vencen en cada uno de los cinco años siguientes, y del resto hasta su vencimiento se detallan en la siguiente tabla:

a) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio actual

		Vencimiento en años						
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7
Deudas con entidades de crédito	9420	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores por arrendamiento financiero	9421	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas	9422	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con emp. grupo y asociadas	9423	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes	9424	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9425	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores	9426	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros acreedores	9427	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deuda con características especiales	9428	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	9429	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

b) Del total de las deudas reflejadas en los balances, existen algunas con garantía real. Estas se detallan a continuación, indicando su forma y su naturaleza:

### 7.3 Relación de préstamos pagados fuera de plazo

Préstamos pte.	Capital pagado fuera de plazo	Int. Pagados fuera de plazo	Valor en libros al cierre

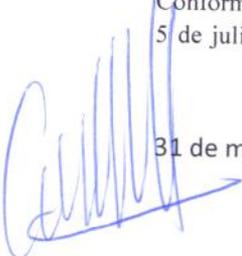
Relación préstamos impagados antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales

Préstamos pte.	Capital pagado fuera de plazo	Int. Pagados fuera de plazo	Valor en libros al cierre

### 7.4 Información sobre aplazamientos de pago. Ley 15/2010

Conforme en lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha

31 de marzo de 2015





contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de que no existen saldos pendientes de pago a proveedores a 31 de diciembre que acumulen un aplazamiento superior al plazo de pago.

## 8. Fondos propios

8.1 El Capital Social a la fecha de cierre del ejercicio asciende a;  
1.300.000,00 €

No existen varias clases de Acciones / Participaciones, siendo todas ellas del mismo valor nominal, estando totalmente suscritas y desembolsadas, y llevando incorporados todos los derechos políticos y económicos que la Ley les confiere por partes iguales.

## 9. Situación Fiscal

### 9.1 Impuesto sobre beneficios

- a) La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio, con la base imponible del impuesto sobre beneficios, se calcula sobre el resultado económico del ejercicio antes de impuestos, ajustado por las diferencias temporarias si procede.

Determinada la cuota, se aplican a continuación las deducciones a que la empresa tiene derecho de acuerdo con la Ley vigente.

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	.....	.....	.....	.....
Impuesto sobre Sociedades	.....	.....	.....	.....
Diferencias permanentes	.....	.....	.....	.....
Diferencias temporarias:	.....	.....	.....	.....
- con origen en el ejercicio	.....	.....	.....	.....
- con origen en ejercicios anteriores	.....	.....	.....	.....
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	.....	.....	.....	.....
Base imponible (resultado fiscal)	.....	.....	.....	.....

- b) Los créditos por bases imponibles negativas, presentan la siguiente antigüedad y plazo previsto de recuperación fiscal:

Año origen bases imponibles negativas	Pendiente de aplicación a principio del ejercicio	Aplicaciones en el ejercicio de presentación	Pendiente de aplicación en ejercicios futuros	Último año de aplicación

31 de marzo de 2015





## c) Incentivos Fiscales

Atendiendo a su importancia relativa, y a la poca relevancia en la información, no hay datos dignos de resaltar.

**9.2 Otros Tributos**

No existe ninguna información significativa o relevante en relación con Otros Tributos.

La Sociedad tiene pendiente de comprobación por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios, tal como establece la Ley General Tributaria, de los principales impuestos que le son aplicables.

**10. Ingresos y Gastos**

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias		Ejercicio Actual
1 Consumo de mercaderías	95000	0,00
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95001	0,00
- nacionales	95002	0,00
- adquisiciones intracomunitarias	95003	0,00
- importaciones	95004	0,00
b) Variación de existencias	95005	0,00
2 Consumo de materias primas y otras materias consumibles	95006	0,00
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95007	0,00
- nacionales	95008	0,00
- adquisiciones intracomunitarias	95009	0,00
- importaciones	95010	0,00
b) Variación de existencias	95011	0,00
3 Otros gastos de explotación	95016	0,00
a) Pérdidas y deterioro de operaciones comerciales	95017	0,00
b) Otros gastos de gestión corriente	95018	18.795,88
4 Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	95019	0,00
5 Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en «Otros resultados»	95020	0,00

**11. Subvenciones, Donaciones y legados**

11.1 En la siguiente tabla, se detallan los movimientos relacionados con el importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos de los socios	Ejercicio Actual	
- Que aparecen en el balance	96000	0,00
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias	96001	0,00

11.2 En la siguiente tabla, se detalla el análisis del movimiento del apartado "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del balance, indicando saldo inicial y final así como aumentos y disminuciones, los importes recibidos y los devueltos

31 de marzo de 2015



Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el patrimonio del balance, otorgados por terceros distintos a los socios		Ejercicio Actual
Saldo al inicio del ejercicio	96010	0
(+) Aumentos	96017	0
(-) Disminuciones	96018	0
Saldo al cierre del ejercicio	96016	0

11.3 Se indica en el siguiente detalle, el ente público que las concede y se precisa la Administración local, autonómica, estatal o internacional otorgante. Asimismo también se muestra el origen de las donaciones y legados recibidos.

Entidad	Importe	Características

## 12. Operaciones con partes vinculadas

12.1 En los siguientes apartados, se detallan los movimientos por operaciones con partes vinculadas desglosadas según el tipo de vinculación.

12.2 A efectos de facilitar la información suficiente para comprender las operaciones con partes vinculadas se relacionan en la siguiente información.

Saldos i transacciones realizadas con la sociedad durante el ejercicio	Con sociedades del grupo	Con entidades asociadas y multigrupo	Con otras sociedades
<b>ACTIVOS</b>			
Préstamos y cuentas a cobrar		0,00	
Activos financieros disponibles para la Efectivo y otros activos líquidos			
Otros activos			
Total		0,00	
<b>PASIVOS</b>			
Deudas con entidades de credito			
Otros pasivos		0,00	
Total		0,00	

31 de marzo de 2015



INGRESOS			
Ingresos financieros			
Ingresos por ventas, prestación de servicios y alquileres			0,00
Otros ingresos			
Total			0,00
GASTOS			
Gastos financieros			
Compras y gastos			0,00
Total			0,00

12.3 La información contenida en las anteriores tablas se presenta de forma agregada para aquellas partidas de naturaleza similar. No se presenta información individualizada por no haber operaciones que por su cuantía o naturaleza sean significativas.

12.4 Tal y como indica el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre, en este apartado, no se han incluido, las operaciones, que perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se hayan efectuado en condiciones normales de mercado, sean de escasa importancia cuantitativa y carezcan de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

12.5 El detalle de los conceptos retributivos al personal de alta dirección y a los miembros del consejo de administración, se muestran en las siguientes tablas:

Importes recibidos por el personal de alta dirección		Ejercicio Actual
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97700	0,00
2. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales:	97704	0,00
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección	97705	0,00
b) Primas pagadas a miembros actuales de la alta dirección	97706	0,00
3. Indemnizaciones por cese	97707	0,00
4. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97709	0,00
a) Importes devueltos	97710	0,00
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97711	0,00

31 de marzo de 2015

Importes recibidos por los miembros del órgano de administración		Ejercicio Actual
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97720	0,00
2. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales:	97724	0,00
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección	97725	0,00
b) Primas pagadas a miembros actuales de la alta dirección	97726	0,00
3. Indemnizaciones por cese	97727	0,00
4. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97729	0,00
a) Importes devueltos	97730	0,00
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97731	0,00

### 13. Otra información

13.1 Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías:

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías	Ejercicio Actual	
Altos directivos	98000	0,00
Resto de personal directivo	98001	0,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	98002	0,00
Empleados de tipo administrativo	98003	0,00
Comerciales, vendedores y similares	98004	0,00
Resto de personal cualificado	98005	0,00
Trabajadores no cualificados	98006	0,00
<b>Total empleo medio</b>	<b>98007</b>	<b>0,00</b>

13.2 No existen acuerdos de la empresa que no figuren en el balance, ni sobre los que no se haya incorporado información en otro apartado de la memoria.

### 14. Información sobre medio ambiente

En la contabilidad de la sociedad, correspondiente a las presentes Cuentas Anuales, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en el Orden del Ministerio de Economía de 8 de octubre de 2001.

 31 de marzo de 2015  

**15. Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables.**

Diferencias entre los criterios contables del Plan General de Contabilidad del 2008 y el Plan General de Contabilidad del 1990:

Hasta el ejercicio 2007, la sociedad ha venido formulando sus cuentas anuales de acuerdo con el Plan General de Contabilidad de 1990. A partir del ejercicio 2008, la sociedad formula sus cuentas anuales de acuerdo con el nuevo Plan General de Contabilidad de pequeñas, aprobado mediante Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre.

**16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

Procedemos a detallar 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 el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 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-3) 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.	-
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	-
h) Reservas procedentes de ejercicio en que se ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

**17. Firmas**

JOSEP BORRELL DANIEL

IGNACIO PIGRAU LÁZARO

CARLOS BORES LEONORI MONTAL

31 de marzo de 2015

## INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

SOCIEDAD	OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.
NIF	A87079208

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración "3ª Estructura de las cuentas anuales" en su punto 2, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas (Real Decreto 1515/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SI existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración "3ª Estructura de las cuentas anuales" en su punto 2, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas (Real Decreto 1515/2007 de 16 de Noviembre).

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

JOSEP BORRELL DANIEL  
IGNACIO PIGRAU LÁZARO  
CARLOS BORES LEONORI MONTAL



**Informe de Auditoría Independiente**

**OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes  
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015**

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los accionistas de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Optimum RE Spain Socimi, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

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

### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

### Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de Optimum RE Spain Socimi, S.A. a 31 de diciembre de 2015, as3 como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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

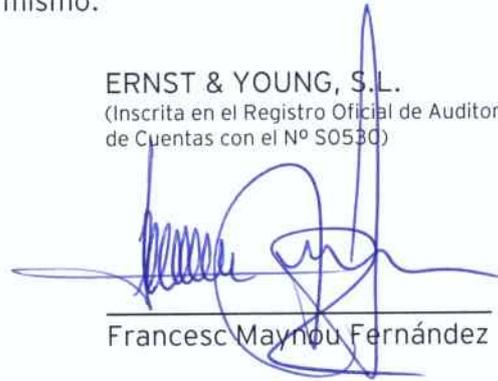
ERNST & YOUNG, S.L.

Any 2016 N3m. 20/16/03346  
C3PIA GRATU3TA

.....  
Informe subjecte a la normativa  
reguladora de l'activitat  
d'auditoria de comptes a Espanya  
.....

11 de abril de 2016

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



Francesc Maynou Fern3ndez

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		2015	2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>24.224.835</b>	-
<b>Inmovilizado material</b>	5	<b>1.807.500</b>	-
Inmovilizado en curso y anticipos		1.807.500	-
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	6	<b>22.383.143</b>	-
Terrenos		14.600.531	-
Construcciones		7.782.612	-
<b>Inversiones Financieras a largo plazo</b>	7.1	<b>34.192</b>	-
Otros activos financieros		34.192	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>12.947.989</b>	<b>1.282.321</b>
<b>Existencias</b>		<b>43.458</b>	-
Anticipos a proveedores		43.458	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>135.902</b>	<b>3.914</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.1	24.939	-
Otros créditos con las administraciones públicas	7.1 y 9	110.963	3.914
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>12.768.629</b>	<b>1.278.407</b>
Tesorería		12.768.629	1.278.407
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>37.172.824</b>	<b>1.282.321</b>



D. Josep Borrell Daniel



D. Ignacio Pigrau Lázaro



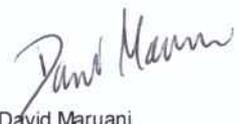
D. Carlos Bore Leonori Montal



D. Joan Plensa Almuzara



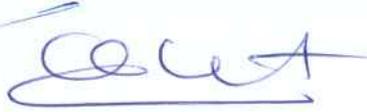
D. Marc Sabé Richer



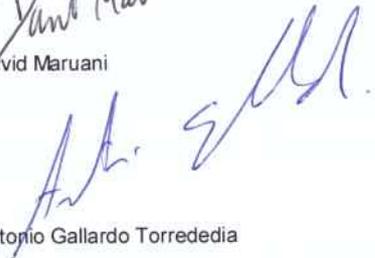
D. David Maruani



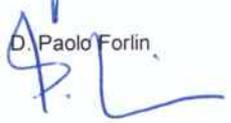
D. Angel Javier Mirallas Sarabia



D. Florent Chermat



D. Antonio Gallardo Torrededia



D. Paolo Forlin

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	Ejercicio	
		2015	2014
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>32.408.457</b>	<b>1.281.204</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>32.408.457</b>	<b>1.281.204</b>
Capital	8	32.690.000	1.300.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(18.796)	0
Resultado del ejercicio	3	(262.747)	(18.796)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.464.183</b>	<b>-</b>
Deudas a largo plazo	7.2	4.464.183	-
Deudas con entidades de crédito		4.407.900	-
Otros pasivos financieros		56.283	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>300.184</b>	<b>1.117</b>
Deudas a corto plazo	7.2	272.791	-
Deudas con entidades de crédito		263.053	-
Otros pasivos financieros		9.738	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>27.393</b>	<b>1.117</b>
Proveedores	7.2	25.839	724
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.2 y 9	1.554	393
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>37.172.824</b>	<b>1.282.321</b>

D. José Borrell Daniel

D. Ignacio Pígrau Lázaro

D. Carlos Bofes 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

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015

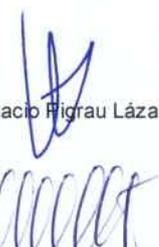
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES  
A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y  
2014**

(Expresadas en Euros)

	Notas	Ejercicio	
		2015	2014
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11.1</b>	<b>196.606</b>	<b>-</b>
Prestación de servicios		196.606	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>11.2</b>	<b>(400.135)</b>	<b>(18.796)</b>
Servicios exteriores		(394.014)	(18.796)
Tributos		(6.121)	-
<b>Amortización del Inmovilizado y las inversiones inmobiliarias</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(36.874)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(240.403)</b>	<b>(18.796)</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>7.2</b>	<b>(22.344)</b>	<b>-</b>
Por deudas con terceros		(22.344)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(22.344)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(262.747)</b>	<b>(18.796)</b>
Impuesto sobre beneficios	9	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(262.747)</b>	<b>(18.796)</b>



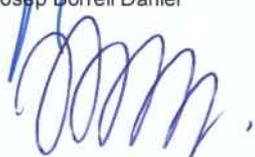
D. Josep Borrell Daniel



D. Ignacio Figrau Lázaro



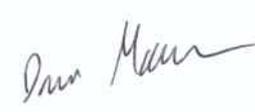
D. Carlos Bóres Leonori Montal



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

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015

**ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresados en Euros)

**A) ESTADOS ABREVIADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	<u>Ejercicio</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada</b>	<b><u>(262.747)</u></b>	<b><u>(18.796)</u></b>
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio	-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>(262.747)</b>	<b>(18.796)</b>

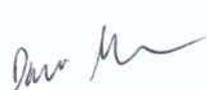
  
D. Josep Borrell Daniel

  
D. Ignacio Pigrau Lázaro

  
D. Carlos Bore Leonori Montal

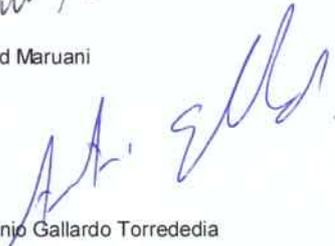
  
D. Joan Plensa Almuzara

  
D. Marc Sabé Richer

  
D. David Maruani

  
D. Ángel Javier Mirallas Sarabia

  
D. Florent Chermat

  
D. Antonio Gallardo Torrededia

  
D. Paolo Forlin

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO  
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EN  
31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

	Capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014</b>	-	-	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(18.796)	(18.796)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto				
- Ampliación de capital	1.300.000	-	-	1.300.000
- Distribución del resultado	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	<b>1.300.000</b>	<b>-</b>	<b>(18.796)</b>	<b>1.281.204</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(262.747)	(262.747)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto				
- Ampliación de capital	31.390.000	-	-	31.390.000
- Distribución del resultado	-	(18.796)	18.796	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>32.690.000</b>	<b>(18.796)</b>	<b>(262.747)</b>	<b>32.408.457</b>

D. Josep Borrell Daniel

D. Ignacio Pígrau Lázaro

D. Carlos Bóres 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

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015

## 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 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 Abreviadas

### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada, 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 1159/2010, de 17 de septiembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2015.

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

## **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas 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.

## **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 abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario. Al comparar las cifras del ejercicio 2015 con las del ejercicio precedente hay que tener en cuenta, tal como se menciona en la Nota 1, que la Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014 y ha comenzado su actividad en el ejercicio 2015.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales", la Sociedad suministra en la Nota 7.2.3 exclusivamente la información relativa al ejercicio y no se presenta información comparativa, calificándose las presentes cuentas anuales como iniciales, a estos exclusivos efectos, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

## **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

- No existen cambios en ninguna estimación contable que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o a ejercicios futuros.
- La dirección de la empresa no es consciente de la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas razonables sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.
- El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

## **2.5 Corrección de errores**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014.

## 2.6 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto	
Pérdidas y Ganancias	(262.747)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(262.747)

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

### 4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

### 4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe del balance abreviado "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 abreviada del ejercicio en que se incurrir.

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. 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.

#### 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 entidad sea igual o superior al 5% cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades.

#### **4.9 Ingresos y Gastos**

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

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

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

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

#### **4.10 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

#### **4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

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

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Partidas	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste				
Inmovilizado en curso y anticipos	-	1.807.500	-	1.807.500
	-	1.807.500	-	1.807.500
Amortización				
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>1.807.500</b>	-	<b>1.807.500</b>

El importe de este epígrafe corresponde a las arras formalizadas en relación a la futura compra de dos inmuebles situados en Barcelona. A fecha de formulación tal y como se indica en la Nota 15 la Sociedad ha formalizado ambas operaciones de compra. La Sociedad no mantiene otros compromisos futuros de compra.

Los movimientos para el ejercicio 2014 son los siguientes:

Partidas	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste				
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	-	-
	-	-	-	-
Amortización				
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen elementos totalmente amortizados.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Partidas	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste				
Terrenos	-	14.600.531	-	14.600.531
Construcciones	-	7.819.486	-	7.819.486
Subtotal	-	22.420.017	-	22.420.017
Amortización acumulada	-	-36.874	-	-36.874
	-	-36.874	-	-36.874
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	-			<b>22.383.143</b>

Los movimientos para el ejercicio 2014 son los siguientes:

Partidas	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Retiros	Saldo final
<b>Coste</b>				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
<b>Amortización acumulada</b>	-	-	-	-
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	-	-	-	-

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler en Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos por importe de 4.670.953 euros (ver Nota 7.2.1).

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.

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. El detalle es el siguiente:

Detalle de Inmuebles			
Dirección	Ciudad	Fecha de compra	Valor Neto Contable
Carme, 23	Barcelona	14/05/2015	2.537.762
Carme, 106	Barcelona	27/07/2015	3.692.216
Sant Pau, 17	Barcelona	28/07/2015	2.127.681
Massanet, 6	Barcelona	05/10/2015	2.179.208
Gran Via, 625	Barcelona	06/11/2015	7.405.147
Boquería, 1	Barcelona	21/12/2015	4.434.336

En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 196.606 euros, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 10.485 euros.

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

### 7.1 Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

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

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	2014		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	-
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	-
Depósitos constituidos a largo plazo	-	-	-
Otros créditos con las administraciones públicas (ver Nota 9.1)	-	3.914	3.914
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.914</b>	<b>3.914</b>

## 7.2 Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

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

Concepto	2014		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.171	1.171
Proveedores	-	778	778
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver Nota 9.1)	-	393	393
Deudas a corto y largo plazo	-	-	-
Deudas con entidades de crédito (ver Nota 7.2.1)	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.171</b>	<b>1.171</b>

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo corresponde fundamentalmente a las fianzas por alquiler.

### 7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene dos préstamos hipotecarios formalizados sobre los edificios de Carne 23 (tipo de interés del 1,83%) y Gran Vía 625 (tipo de interés del 1,55%), de Barcelona, siendo la deuda neta a cierre del ejercicio de 4.670.953 euros.

### 7.2.2 Análisis por vencimientos

	2015					TOTAL
	2016	2017	2018	2019	2020 y años posteriores	
Proveedores	25.839	-	-	-	-	25.839
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.554	-	-	-	-	1.554
Deudas con entidades de crédito	263.053	265.197	267.382	269.606	3.605.715	4.670.953
Otros pasivos financieros	9.738	19.029	5.638	4.100	27.516	66.021
<b>TOTAL</b>	<b>300.184</b>	<b>284.226</b>	<b>273.020</b>	<b>273.706</b>	<b>3.633.231</b>	<b>4.764.366</b>

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

La disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo modificó la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. La información a suministrar en relación con el periodo medio de pago a proveedores en base a la metodología de cálculo establecida por el Instituto de Contabilidad y auditoría de Cuentas es la siguiente:

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

	Euros
Total pagos realizados.	1.403.894
Total pagos pendientes.	42.590

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

## 8. FONDOS PROPIOS

### 8.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 6.000, ambos inclusive.

El 23 de diciembre de 2014 se acuerda aumentar el capital de la Sociedad en un importe de 1.240.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 124.000 nuevas acciones nominativas, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 6.001 al 130.000, ambos inclusive.

El 5 de junio de 2015 la Junta General de Accionistas acuerda aumentar el capital de la Sociedad en un importe de 16.200.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.620.000 nuevas acciones nominativas, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 130.001 al 1.750.000, ambos inclusive.

El 11 de diciembre de 2015 la Junta General de Accionistas acuerda aumentar el capital de la Sociedad en un importe de 15.190.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.519.000 nuevas acciones nominativas, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1.750.001 al 3.269.000, ambos inclusive.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 32.690.000 euros representado por 3.269.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las obligaciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

### 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 2015 y 2014 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

## 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	
	2015	2014
<b>Activos</b>		
Impuesto sobre el valor añadido	110.963	3.914
	<b>110.963</b>	<b>3.914</b>
<b>Pasivos</b>		
Retenciones	1.554	393
	<b>1.554</b>	<b>393</b>

### 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	
	2015	2014
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(262.747)</b>	<b>(18.796)</b>
Diferencias Permanentes	-	-
Diferencias Temporales	-	-
<b>Base imponible negativa</b>	<b>(262.747)</b>	<b>(18.796)</b>
Cuota 0% (Nota 4.9)	-	-
<b>Gasto por impuesto de Sociedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. 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	Ejercicio 2015 (nota 6)
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	Nota 6
h) Reservas procedentes del ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

## 11. INGRESOS Y GASTOS

### 11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra un importe de 196.606 euros (0 euros en 2014) correspondiente a los ingresos derivado del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5.

### 11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Reparaciones y conservación	15.711	-
Servicios de profesionales independientes	356.090	18.740
Transportes	225	-
Primas de seguros	3.989	-
Servicios bancarios y similares	13.372	24
Suministros	3.175	-
Otros servicios	1.453	32
Tributos	6.120	-
<b>Total</b>	<b>400.135</b>	<b>18.796</b>

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Gastos notariales	85.775	2.029
Gastos de Registro Mercantil	7.276	-
Asesores externos	74.962	16.711
Management fee (*)	185.423	-
Tasaciones	1.868	-
Gastos Registro de la Propiedad	52	-
Gastos varios	734	-
<b>Total</b>	<b>356.090</b>	<b>18.740</b>

(\*) El importe de Management Fee incluye 21.360 euros correspondientes a IVA no deducible, por lo que el importe total sin IVA ha ascendido a 164.063 euros.

## 12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el ejercicio han ascendido a 503.163 euros (415.838 euros sin IVA), de los cuales 198.516 euros corresponden a Management Fee (164.063 euros sin IVA) y 304.647 euros a Agent Fee (251.775 euros sin IVA). El Agent Fee se registra como mayor valor de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2015 queda pendiente de pago el Management Fee correspondiente al mes de diciembre por importe de 28.359 euros (23.438 euros sin IVA).

### 12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante los ejercicios 2015 y 2014, 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.

### 13. OTRA INFORMACIÓN

La Sociedad no tiene personal de ningún tipo.

### 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 abreviadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

### 15. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 29 de enero de 2016 se formaliza la compra de inmueble situado en la calle Casanova 57 de Barcelona. En la misma fecha se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre el mencionado inmueble.

Con fecha 10 de febrero de 2016 se formaliza la compra de inmueble situado en la calle Pau Claris 126 de Barcelona. Con fecha 25 de febrero de 2016 se formaliza escritura de préstamo hipotecario sobre el mencionado inmueble.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2015**

*El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 10 de marzo de 2016 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio 2015. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.*

*Barcelona, 10 de marzo de 2016*



D. Josep Borrell Daniel



D. Ignacio Pigrau Lázaro



D. Carlos Bore Leonori Montal



D. Joan Plensa Almuzara



D. Marc Sabé Richer



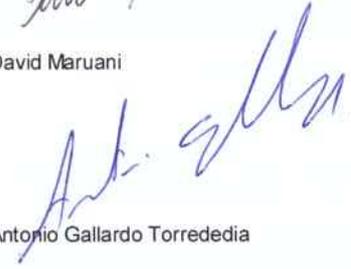
D. David Maruani



D. Ángel Javier Mirallas Sarabia



D. Florent Chermat



D. Antonio Gallardo Torrededia



D. Paolo Follin

## **5.2 ANEXO II: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI**

---

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
DELEGACIÓN DE MADRID  
ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA**

**COMUNICACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO MEDIANTE EL QUE SE OPTA  
POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS  
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO PREVISTO EN LA LEY 11/2009**

Don Josep Borrell Daniel, con DNI número 38115381-B, en nombre y representación de la sociedad OPTIMUM RE SPAIN, S.A.U. ("OPTIMUM"), con NIF nº A-87079208 y con domicilio social en c/ Hermosilla, 3, 28001 Madrid, en virtud de su cargo de consejero delegado, tal y como se desprende de la copia de la escritura pública de su nombramiento que se adjunta a la presente comunicación como **Anexo 1**, y, en particular, en virtud de las facultades especialmente otorgadas por el accionista único de OPTIMUM a estos efectos en fecha 29 de septiembre de 2014, tal y como se recoge en la copia de la escritura pública adjunta como **Anexo 2**, comparece y

**EXPONE**

- I. Que OPTIMUM es una sociedad residente en territorio español cuyo objeto social principal es (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido; (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI; (iii) la tenencia de participaciones en el 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, y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; así como (iv) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- II. Que el capital social de OPTIMUM, el cual se encuentra dividido en acciones de una única clase representadas por medio de títulos nominativos, pertenece en su totalidad a la sociedad de nacionalidad española BMB Investment Management Partners, S.L.U. ("BMB"), la cual se dedica, con carácter principal, a la prestación de servicios de gestión de entidades mercantiles, así como a la adquisición, tenencia, administración y gestión de títulos, acciones, participaciones sociales, o cualquier forma de representación de participación en el capital de entidades mercantiles, entre otras.
- III. Que los estatutos sociales de OPTIMUM prevén una regulación en la distribución de resultados a sus accionistas equivalente a la que se establece con carácter obligatorio en



el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, *por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (“Ley 11/2009”).

Se adjunta como **Anexo 3** copia de la escritura de constitución donde constan los estatutos sociales vigentes de OPTIMUM, salvo por el artículo 20º cuya redacción es la que se consigna en la escritura pública adjunta a la presente como **Anexo 1**.

- IV. Que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 de la Ley 11/2009 y en su Disposición Transitoria Primera, OPTIMUM ha optado por la aplicación del régimen especial de las SOCIMI a partir del período impositivo iniciado el 1 de enero de 2014, a cuyos efectos BMB ha adoptado la correspondiente decisión como accionista único de OPTIMUM.

Se adjunta como **Anexo 2** copia de la escritura de elevación a público del certificado del acta de consignación de decisiones del accionista único en la que se opta por el régimen especial.

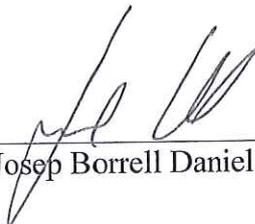
- V. Que, conforme a lo dispuesto en el referido artículo 8 de la Ley 11/2009, OPTIMUM cumple los requisitos mínimos exigidos por la citada Ley, y cumplirá los restantes dentro del plazo de dos años que establece la Disposición Transitoria Primera de la propia Ley, para disfrutar del régimen fiscal especial de las SOCIMI.
- VI. Que OPTIMUM comunica mediante el presente escrito a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del régimen especial de las SOCIMI, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo que finaliza el 31 de diciembre de 2014, por lo que el régimen fiscal especial será de aplicación para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

En virtud de lo expuesto,

### SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma junto con los documentos que se acompañan, se sirva a admitirlo, y en su virtud tenga por comunicada a los efectos legales oportunos, el acuerdo por el que se opta por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

29 de septiembre de 2014



Josep Borrell Daniel

**Anexo 1**  
**Escritura pública de nombramiento de consejero delegado**