

**OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL  
SOCIMI S.A.**

**INFORME FINANCIERO SEMESTRAL JUNIO 2018**

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, "Optimum", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "MAB"), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, pone en conocimiento del mercado el informe financiero semestral de 2018 con los siguientes documentos:

- Revisión limitada del auditor y Estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2018
- Grado de cumplimiento del Plan de Negocio.

Atentamente,

Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A.

Ignacio Pigrau Lázaro

Barcelona, 25 de octubre de 2018

**Informe de Revisión Limitada**

**OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de 6 meses  
terminado el 30 de junio de 2018**

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección.

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., al 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Restricción de distribución y uso

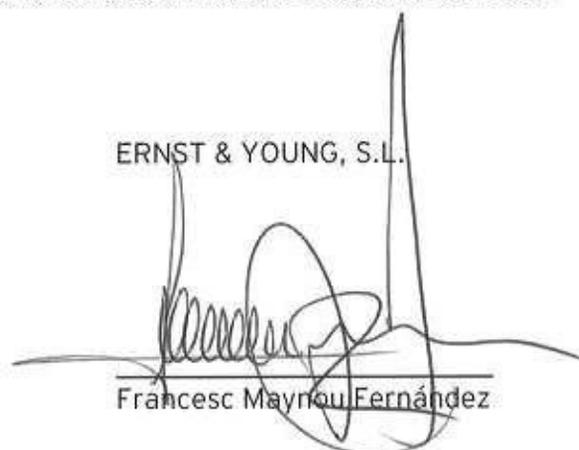
Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A. exclusivamente en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros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

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

11 de octubre de 2018



ERNST & YOUNG, S.L.



Francesc Maynou Fernández

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2018**

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		103.416.627	85.364.950
II. Inmovilizado material	5	706.899	429.230
3. Inmovilizado en curso y anticipos		706.899	429.230
III. Inversiones inmobiliarias	6	102.473.739	84.648.548
1. Terrenos		61.084.867	52.914.319
2. Construcciones		41.388.872	31.734.229
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	235.989	287.171
5. Otros activos financieros		235.989	287.171
Fianzas constituidas a largo plazo		235.989	287.171
B) ACTIVO CORRIENTE		3.609.032	10.219.757
II. Existencias	7.1	539.109	813.141
6. Anticipos a proveedores		539.109	813.141
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	25.113	31.484
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		23.901	31.484
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9.1	1.212	0
V. Inversiones financieras a corto plazo		66.888	66.528
5. Otros activos financieros a corto plazo		66.888	66.528
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.977.922	9.308.604
1. Tesorería		2.977.922	9.308.604
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>107.025.659</b>	<b>95.584.707</b>

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2018**

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		43.323.052	46.236.578
A-1) Fondos propios	8	43.323.052	46.236.578
I. Capital		5.403.000	5.403.000
1. Capital escrutado		5.403.000	5.403.000
II. Prima de emisión		48.627.000	48.627.000
III. Reservas		-1.342.760	-1.342.760
2. Otras reservas		-1.342.760	-1.342.760
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		-244.294	-292.955
V. Resultados de ejercicios anteriores		-6.157.707	-60.509
VII. Resultado del ejercicio	3	-2.962.185	-6.097.199
B) PASIVO NO CORRIENTE		61.465.152	47.529.699
I. Provisiones a largo plazo		6.610.342	4.606.746
4. Otras provisiones a largo plazo	12	6.610.342	4.606.746
II. Deudas a largo plazo	7.2	54.854.810	42.922.953
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo		54.010.835	42.387.834
5. Otros pasivos financieros a largo plazo		843.976	535.118
C) PASIVO CORRIENTE		2.237.454	1.818.431
III. Deudas a corto plazo	7.2	661.516	435.395
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		499.803	257.428
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		161.713	177.967
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	1.575.939	1.383.036
1. Proveedores		6.378	188.303
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	1.569.561	1.194.733
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>107.025.659</b>	<b>95.584.707</b>

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO DE 2018

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2018	31/12/2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11.1	1.314.778	1.337.889
b) Prestaciones de servicios		1.314.778	1.337.889
5. Otros ingresos de explotación		2.881	2.176
6. Gastos de personal	11.2	-9.147	-19.768
a) Sueldos, salarios y asimilados		-5.591	-15.033
b) Cargas sociales		-3.555	-4.735
7. Otros gastos de explotación	11.3	-3.454.598	-6.775.806
a) Servicios exteriores		-3.042.676	-6.029.568
b) Tributos		-411.798	-745.356
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-124	-883
8. Amortización del inmovilizado		-342.999	-237.043
13. Otros resultados		-1	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ( 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 )		-2.489.084	-5.692.552
12. Ingresos financieros		1	19
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1	19
b2) En terceros		1	19
13. Gastos financieros		-473.102	-404.666
b) Por deudas con terceros		-473.102	-404.666
A.2) RESULTADO FINANCIERO ( 12 + 13 + 14 + 15 + 16 )		-473.101	-404.647
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS ( A.1 + A.2 )		-2.962.185	-6.097.199
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS ( A.3 + 17 )		-2.962.185	-6.097.199
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO ( A.4 + 18 )		-2.962.185	-6.097.199

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2018 Y AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2018	31/12/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-2.962.185	-6.097.199
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		0	0
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-2.962.185	-6.097.199

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto**

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017</b>	<b>5.380.000</b>	<b>48.420.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.342.760</b>	<b>0</b>	<b>-60.509</b>	<b>52.396.731</b>
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	0	0	0	0	0	-6.097.199	-6.097.199
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>							
- Aumento de capital	23.000	207.000	0	0	0	0	230.000
- Distribución del resultado					-60.509	60.509	0
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>							
- Otras variaciones	0	0	-292.955	0	0	0	-292.955
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>	<b>5.403.000</b>	<b>48.627.000</b>	<b>-292.955</b>	<b>-1.342.760</b>	<b>-60.509</b>	<b>-6.097.199</b>	<b>46.236.578</b>
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos (Nota 3)</b>	0	0		0	0	-2.962.185	-2.962.185
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>							0
- Aumento de capital	0	0		0	0	0	0
- Distribución del resultado	0	0		0	-6.097.199	6.097.199	0
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>							
- Otras operaciones con socios o propietarios	0	0	48.660	0	0	0	48.660
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO 2018</b>	<b>5.403.000</b>	<b>48.627.000</b>	<b>-244.294</b>	<b>-1.342.760</b>	<b>-6.157.707</b>	<b>-2.962.185</b>	<b>43.323.052</b>

## ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO DE 2018

(expresado en euros)

	Notas	30/06/2018	31/12/2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>-2.962.185</b>	<b>-6.097.199</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>2.819.695</b>	<b>5.248.435</b>
Amortización del inmovilizado	6	342.999	237.043
Variación de provisiones		2.003.596	4.606.746
Ingresos financieros		-1	-19
Gastos financieros	7.2.1	473.102	404.666
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>782.163</b>	<b>860.838</b>
Existencias		274.032	-810.963
Deudores y otras cuentas a cobrar		6.371	55.693
Acreedores y otras cuentas a pagar		192.902	1.380.991
Otros pasivos corrientes		0	0
Otros activos y pasivos no corrientes		308.858	235.118
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-473.101</b>	<b>-404.647</b>
Pagos de intereses		-473.102	-404.666
Cobros de intereses		1	19
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>166.572</b>	<b>-392.572</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>-18.395.036</b>	<b>-82.138.208</b>
Inmovilizado material	5	0	0
Inversiones Inmobiliarias	6	-18.445.858	-81.784.509
Otros activos financieros		50.822	-353.699
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>-18.395.036</b>	<b>-82.138.208</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>48.660</b>	<b>-62.955</b>
Instrumentos patrimonio propio	8.1	0	230.000
Adquisición inst patrimonio propio		48.660	-292.955
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>11.865.376</b>	<b>42.945.262</b>
Deudas con entidades de crédito	7.2.1	11.865.376	42.645.262
Deudas con accionistas	12	0	300.000
<b>Otras deudas</b>		<b>-16.255</b>	<b>177.967</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>11.897.782</b>	<b>43.060.274</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>-6.330.682</b>	<b>-39.470.505</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		9.308.604	48.779.109
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.977.922	9.308.604

## 1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-66795063 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 3 de junio de 2017, número 1.198 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.456, folio 38, hoja 488386. Con fecha 23 de diciembre de 2017, 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 2017. El día 16 de mayo de 2017 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones de capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

## 2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2017, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil de 9 de marzo de 2017.
- Circulares y disposiciones específicas del MAB y la CNMV.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los Estados Financieros Intermedios de los seis primeros meses de 2018 han sido formulados 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 del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2018.

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

## 2.2 Imagen fiel

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

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

## 2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras de los seis primeros meses de 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario. Al comparar las cifras del primer semestre del ejercicio 2018 con las del ejercicio precedente hay que tener en cuenta que corresponde al cierre del ejercicio completo 2017.

## 2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En los seis primeros meses de 2018 la Sociedad ha tenido resultados del ejercicio negativos por importe de 2.962 miles de euros (6.097 miles de euros en el ejercicio completo de 2017). Los Administradores de la Sociedad han preparado los Estados Financieros Intermedios atendiendo

al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial. La continuación de esta estrategia, permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

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

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

## 2.6 Corrección de errores

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

## 2.7 Cambios de criterios contables

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

## 2.8 Presentación de los datos y cifras contables

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

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio completo de fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 26 de junio de 2018 con el siguiente reparto:

<b>Base de reparto</b>	<b>Euros</b>
Pérdidas y ganancias	(6.097.199)
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.097.199)

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

#### 4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

#### 4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del semestre la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Gesvalt en 2018) según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered

Surveyors) le son de aplicación. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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

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

### 4.3 Arrendamientos

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

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

### 4.4 Activos financieros

#### Clasificación y valoración

#### *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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

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

### 4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de

pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

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

#### 4.6 Pasivos financieros

##### Clasificación y valoración

##### *Débitos y partidas a pagar*

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

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

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

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

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

##### Cancelación

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

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

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

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

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de

los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

#### 4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

#### 4.8 Impuestos sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imposables 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 imposables, 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 23 de diciembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, 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 notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

#### 4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

#### 4.13 Acciones Propias

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

### 5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en los seis primeros meses de 2018 y comparativamente en el ejercicio completo 2017:

30/06/2018 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	429.230	457.177	-179.508	706.899
	429.230	457.177	-179.508	706.899
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
<b>Valor neto contable</b>	<b>429.230</b>	<b>457.177</b>	<b>-179.508</b>	<b>706.899</b>

31/12/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste				0
Inmovilizado en curso y anticipos	80.000	429.230	-80.000	429.230
	80.000	429.230	-80.000	429.230
Amortización				
Inmovilizado en curso	0	0	0	0
<b>Valor neto contable</b>	<b>80.000</b>	<b>429.230</b>	<b>-80.000</b>	<b>429.230</b>

El saldo inicial a comienzo del ejercicio 2018 incluía 422.030 euros correspondientes a las provisiones de fondos entregadas y pendientes de liquidación para el pago de impuestos y otros gastos activables derivados de la adquisición de los edificios.

A 30 de junio de 2018 el importe final se desglosa en el siguiente cuadro:

Provisión de fondos gastos adquisición inmuebles	425.124
Provisión impuestos no deducibles activables	126.141
Obras en curso	155.634
<b>Total</b>	<b>706.899</b>

No hay elementos amortizables en esta epígrafe.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

### 6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

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

30/06/2018 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Coste</b>				
Anticipos inmovilizado	0	0	0	0
Terrenos	52.914.319	7.800.000	370.548	61.084.867
Construcciones	31.971.272	10.036.411	-38.770	41.968.913
Subtotal	84.885.591	17.836.411	331.778	103.053.780
Amortización	-237.043	-342.999	0	-580.041
<b>Valor neto contable</b>	<b>84.648.548</b>	<b>17.493.413</b>	<b>331.778</b>	<b>102.473.739</b>

31/12/2017 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Coste</b>				
Anticipos inmovilizado	3.450.313	0	-3.450.313	0
Terrenos	0	50.236.040	2.678.280	52.914.319
Construcciones	0	31.199.239	772.033	31.971.272
Subtotal	3.450.313	81.435.279	0	84.885.591
Amortización	0	-237.043	0	-237.043
<b>Valor neto contable</b>	<b>3.450.313</b>	<b>81.198.236</b>	<b>0</b>	<b>84.648.548</b>

El importe de este epígrafe corresponde a los edificios adquiridos por la Sociedad en el periodo indicado. La partida inicial de anticipos inmovilizado en 2017 hacen referencia a las arras entregadas anteriormente para la adquisición de inmuebles que se materializaron en 2017.

El valor de mercado de los inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2018 es de 148.635.000 euros (115.280.000 euros a 31 de diciembre de 2017), los cuales están hipotecados por de 54.510.638 euros a cierre de ejercicio (42.629.001 euros a cierre del ejercicio 2017), ver Nota 7.2.1

## 6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

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

## 6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles han sido adquiridos en su totalidad en el año 2018 y se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Diagonal 343	Barcelona	11/01/2017
Bruc 85	Barcelona	27/01/2017
Aragon 309	Barcelona	27/01/2017
Edgard Neville 7	Madrid	21/02/2017
Carmel 68	Barcelona	24/02/2017
Agudells 36	Barcelona	24/02/2017
Juan de Garay 5	Barcelona	13/04/2017
Calaf 46	Barcelona	29/06/2017
26 de Gener de 1641 24	Barcelona	25/10/2017
José Abascal 59	Madrid	24/11/2017
Plaza Europa 13-15	Barcelona	29/11/2017
Plaza Europa 25-27	Barcelona	29/11/2017
Magallanes 57	Rubí	21/12/2017
Concepción Arenal 89	Terrassa	24/01/2018
Carrera 5	Pozuelo de Alarcón	27/04/2018

#### 6.4 Cobertura de seguros

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

#### 6.5 Obras de rehabilitación y mejora

Están previstas obras de mejoras en los edificios situados en la calle Diagonal 343 de Barcelona y José Abascal 59 de Madrid, si bien no tienen concretados ni la duración ni el importe total.

#### 6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En los seis primeros meses de 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.314.778 euros (1.337.889 euros en 2017).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante los seis primeros meses de 2018 ascendieron a 988.038 (531.641 euros en 2017).

#### 6.7 Arrendamientos

A fecha 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los

importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. Los ingresos contratados a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

<b>Ingresos por arrendamiento contratados</b>	<b>a 30/06/18</b>	<b>a 31/12/17</b>
Vencimiento en 2018	391.315	686.812
Vencimiento en 2019 y 2020	1.522.182	1.098.188
Vencimiento posterior a 2020	<u>1.294.540</u>	<u>945.493</u>
<b>TOTAL</b>	<b>3.208.036</b>	<b>2.730.493</b>

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

### 7.1 Activos Financieros

A 30 de junio de 2018, así como a 31 de diciembre de 2017 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
30/06/2018			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	23.901	23.901
Anticipos a proveedores	0	539.109	539.109
Fianzas constituidas	235.989	66.888	302.877
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	1.212	1.212
<b>Total</b>	<b>235.989</b>	<b>631.110</b>	<b>867.100</b>

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31/12/2017			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	31.484	31.484
Anticipos a proveedores	0	813.141	813.141
Fianzas constituidas	132.405	66.528	198.933
Depósitos constituidos	154.766	0	154.766
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 9.1)	0	0	0
<b>Total</b>	<b>287.171</b>	<b>911.153</b>	<b>1.198.325</b>

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

Los anticipos a proveedores se detallan en el siguiente cuadro:

	30/06/2018	31/12/2017
Provisión de fondos por gastos legales y de financiación	16.830	341.400
Administración de fincas	165.771	116.005
Participación en subastas	351.958	351.958
Otros	4.551	3.779
Total	539.109	813.142

A corto plazo los clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado, no habiendo dotado deterioro en dicho epígrafe.

Los créditos con las Administraciones Públicas corresponden al importe pendiente de devolución o compensación del Impuesto de Valor Añadido.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos se resume en el siguiente cuadro:

#### Situación fianzas a 30/06/2018

	2018	2019	2020	2021	2022	>2022	Total
Fianzas constituidas a largo plazo	41.348	62.797	82.653	80.300	2.525	33.255	302.877

#### Situación fianzas a 31/12/2017

	2018	2019	2020	2021	2022	>2022	Total
Fianzas constituidas a largo plazo	66.528	41.572	40.676	18.000	2.525	29.633	198.934

## 7.2 Pasivos Financieros

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
30/06/2018			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	1.575.939	1.575.939
Proveedores	0	6.378	6.378
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)	0	1.569.561	1.569.561
Deudas a corto y largo plazo	54.854.810	661.516	55.516.326
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	54.010.835	499.803	54.510.638
Otros pasivos financieros	843.976	161.713	1.005.688
Total	54.854.810	2.237.454	57.092.265

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
31/12/2017			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	1.383.036	1.383.036
Proveedores	0	188.303	188.303
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 9.1)	0	1.194.733	1.194.733
Deudas a corto y largo plazo	42.922.953	435.395	43.358.347
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	42.387.834	257.428	42.645.262
Otros pasivos financieros	535.118	177.967	713.085
Total	42.922.953	1.818.431	44.741.383

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado así como por el importe del impuesto de valor añadido. Las deudas con entidades de crédito son las hipotecas constituidas para financiar los inmuebles en cartera.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo se detalla en el siguiente cuadro.

Otros pasivos financieros	30/06/2018	31/12/2017
Fianzas recibidas a largo plazo	244.846	137.690
Depósitos recibidos a largo plazo	299.130	97.429
Préstamos recibidos por socios y accionistas	300.000	300.000
Total	843.976	535.118

Las fianzas y depósitos recibidos a largo plazo corresponden a los importes recibidos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento. Las fianzas cubren los requisitos de la normativa vigente. Los depósitos son garantías adicionales establecidas por la empresa.

Los préstamos recibidos por socios y accionistas son el equivalente a las acciones cedidas por los accionistas a la Sociedad y puestas a disposición de cotización del mercado tal como requiere el Mercado Alternativo Bursátil.

### 7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 30 de junio de 2018, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 54.477.988 € (42.629.001 € en 2017) tal como se indica en el siguiente cuadro.:

	30/06/2018	31/12/2017
<b>Préstamos hipotecarios</b>	<b>54.477.988</b>	<b>42.629.001</b>
Vencimiento < 1 año	467.153	241.167
Vencimiento >1 año	54.010.835	42.387.834
<b>Periodificación intereses</b>	<b>32.650</b>	<b>16.261</b>
<b>Total deudas entidades de crédito</b>	<b>54.510.638</b>	<b>42.645.262</b>

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

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

(Miles de euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados		
	30/06/2018	31/12/2017			30/06/2018	31/12/2017	
<b>Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias</b>							
<b>Entidad</b>	<b>Inmueble</b>						
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	8.100.000	8.100.000	28/02/2024	EUR12 + 200 pb	81.450	124.200
BANKINTER S.A.	Bruc 85	2.630.000	2.630.000	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	24.846	25.401
BANKINTER S.A.	Aragon 309	2.650.000	2.650.000	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	25.035	25.595
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Edgar Neville 7	9.236.500	9.425.000	31/03/2023	FIJO 2,25%	105.183	184.377
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	975.000	975.000	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	9.750	11.754
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	325.000	325.000	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	3.250	3.918
CAIXABANK, S.A.	Juan de Garay 5	1.021.487	0	01/05/2051	EUR + 180 pb	3.215	
BANCO SANTANDER, S.A.	Calaf 46	4.200.000	4.200.000	24/11/2023	EUR + 200pb	41.767	8.633
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641,	780.000	0	01/05/2051	EUR + 180 pb	2.455	
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	2.200.000	2.200.000	24/11/2023	EUR + 200pb	21.878	4.522
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 8	876.000	0	01/05/2051	EUR + 180 pb	2.757	
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	8.624.001	8.624.001	01/12/2050	EUR + 180 pb	52.672	13.550
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	0	0	01/12/2050	EUR + 180 pb	24.513	236
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	3.500.000	3.500.000	31/12/2024	FIX 2,5%	44.873	2.479
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	9.360.000		01/05/2051	EUR + 180 pb	29.458	
Periodificación de intereses		32.650	16.261				
<b>TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO</b>		<b>54.510.638</b>	<b>42.645.262</b>			<b>473.102</b>	<b>404.666</b>

### 7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

#### Situación a 30/06/2018

	2018	2019	2020	2021	2022	>2022	TOTAL
Proveedores	6.378						6.378
Otras deudas con las Adm. Públicas	1.569.561						1.569.561
Deudas con entidades de crédito	58.157	796.173	1.166.475	2.288.667	3.177.094	47.024.072	54.510.638
Otros pasivos financieros	94.922	159.287	176.134	231.025	5.285	339.035	1.005.688
<b>TOTAL</b>	<b>1.729.017</b>	<b>955.460</b>	<b>1.342.609</b>	<b>2.519.692</b>	<b>3.182.379</b>	<b>47.363.107</b>	<b>57.092.265</b>

#### Situación a 31/12/2017

	2018	2019	2020	2021	2022	> 2022	TOTAL
Proveedores	188.303						188.303
Otras deudas con las Adm. Públicas	1.194.733						1.194.733
Deudas con entidades de crédito	241.167	504.500	1.144.184	2.267.721	3.004.472	35.466.957	42.629.001
Otros pasivos financieros	177.967	85.520	90.901	18.000	5.285	335.413	713.085
<b>TOTAL</b>	<b>1.802.170</b>	<b>590.020</b>	<b>1.235.086</b>	<b>2.285.721</b>	<b>3.009.757</b>	<b>35.802.370</b>	<b>44.725.123</b>

Los vencimientos están indicados a fecha 31 de diciembre de cada ejercicio. A efectos comparativos hay que tener en cuenta que el año 2018 incluye el periodo correspondiente al segundo semestre del ejercicio y el resto de años incluyen los vencimientos del ejercicio completo.

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

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

	30/06/2018	31/12/2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	5	8
Ratio de operaciones pagadas (2)	5	6
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	9	30

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	1.149.234	1.477.756
Total pagos pendientes.	5.450	172.445

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

## **8. FONDOS PROPIOS**

### **8.1 Capital Social**

La Sociedad se constituyó el 3 de junio de 2016 con un capital social de 100.000 euros, representados por 10.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 10.000, ambos inclusive.

A 31 de diciembre de de 2017 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.403.000 euros representado por 5.403.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y 9 euros de prima de emisión siendo el valor total de la prima de 48.627.000 euros. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las obligaciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil el 16 de mayo de 2017 por el 100% de su capital.

Bluemountain Luxembourg Holdings 1 S.à.r.l, con un 83,29% es el único accionista con una participación superior al 10% en el capital de la Sociedad.

### **8.2 Reserva Legal**

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

A 30 de junio de 2018 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

### **8.3 Reserva voluntaria**

La reserva voluntaria corresponde a los gastos derivados de la ampliación de capital con prima de emisión realizada durante el ejercicio 2016 por 53.700.000 euros.

### **8.4 Acciones propias**

El 7 de abril de 2017 la Sociedad recibió en alquiler 30.000 acciones a un precio de 10 euros por acción. Adicionalmente durante el ejercicio 2017 la Sociedad adquirió 1.510 acciones a un precio de 10,16 euros y vendió 2.210 acciones a un precio medio de venta de 10,14 euros. A 31 de diciembre 2017 la Sociedad era poseedora de 29.300 acciones a un precio medio de adquisición de 10 euros por acción representando un 0,54% del total de acciones.

Durante los seis primeros meses de 2018 la Sociedad ha adquirido 510 acciones a un precio medio de 10,1 euros y ha vendido 4.940 a un precio medio de 10,9 euros. A 30 de junio de 2018 la Sociedad era poseedora de 24.870 acciones adquiridas a a un precio medio de 10 euros por acción representando un 0,46% del total de acciones.

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

La Sociedad no ha obtenido resultados legalmente distribuibles desde su constitución en 2017.

## 9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	30/06/2018	31/12/2017
<b>Activos</b>		
Impuesto sobre el valor añadido	0	0
Seguridad Social y otros	1.212	0
	<b>1.212</b>	<b>0</b>
<b>Pasivos</b>		
Impuesto sobre valor añadido	1.565.637	1.190.288
Retenciones	3.924	4.420
Seguridad Social y otros	0	25
	<b>1.569.561</b>	<b>1.194.733</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	
	30/06/2018	2017
<b>Resultado contable antes de impuestos:</b>	<b>-2.962.185</b>	<b>-6.097.199</b>
Diferencias permanentes	0	0
Diferencias temporales	2.003.596	4.606.746
<b>Base imponible negativa</b>	<b>-958.590</b>	<b>-1.490.453</b>
Cuota 0%	0	0
<b>Gasto por impuesto de sociedades</b>	<b>0</b>	<b>0</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.

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

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

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

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

## 11. INGRESOS Y GASTOS

### 11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 30 de junio de 2018 un importe de 1.314.778 euros (1.337.889 euros en el ejercicio completo de 2017) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

### 11.2 Gastos personal

El gasto de personal corresponde a una persona contratada para realizar los servicios de portería de una de las fincas. El desglose es el siguiente:

	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Sueldos y salarios	5.591	15.033
Seguridad Social	3.555	4.735
<b>Total</b>	<b>9.147</b>	<b>19.768</b>

### 11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>a) Servicios exteriores</b>	<b>3.042.676</b>	<b>6.029.568</b>
Reparaciones y conservación	93.993	48.874
Servicios de profesionales independientes	645.421	1.093.746
Transportes	2.299	46
Primas de seguros	28.702	15.966
Servicios bancarios y similares	74.599	242.857
Suministros	26.181	17.083
Provisión gastos	0	0
Otros servicios	2.171.481	4.610.995
<b>b) Tributos</b>	<b>411.798</b>	<b>745.356</b>
<b>c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por</b>	<b>124</b>	<b>883</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>3.454.598</b>	<b>6.775.806</b>

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente

	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contabilidad y gastos legales	46.496	129.472
Gastos del Mercado de Valores	22.306	135.694
Asesores externos	3.076	13.388
Management fee	337.688	674.896
Tasaciones	34.590	39.324
Administración de Fincas	51.948	55.799
Gastos varios	<u>149.317</u>	<u>45.174</u>
<b>Total</b>	<b>645.421</b>	<b>1.093.746</b>

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

## 12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

La Sociedad recibió en préstamo 30.000 acciones de algunos de sus accionistas por un valor total de 300.000 euros. Los títulos se prestaron con el objeto que la Sociedad pudiese proveer al Mercado de la liquidez suficiente para atender las operaciones necesarias de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil. No hay establecida fecha para la cancelación del préstamo.

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante los seis primeros meses de 2018 han ascendido a 337.687 euros + IVA (675.896 euros + IVA en el ejercicio completo de 2017) correspondientes al Management Fee.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas alcanza un valor a 30 de junio de 2018 de 6.610.342 euros.

### 12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

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

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante los seis primeros meses de 2018 y el ejercicio completo de 2017 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

## 13. OTRA INFORMACIÓN

### 13.1 Personal

La Sociedad tiene contratada una trabajadora dedicada a la realización de los servicios de portería de una de las fincas adquiridas.

### 13.2 Gestión del riesgo financiero

#### Riesgos e incertidumbres

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

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país hacen prever una buena evolución de los precios de mercado.

Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.

- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable,
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- Riesgo de liquidez: La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 1.371.578 euros.

### 13.3 Honorarios auditoría

<u>Honorarios de auditoría (miles de €)</u>	<u>a 30/06/2018</u>	<u>a 31/12/2017</u>
Servicios de auditoría	0	15
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3	18
Total	<u>3</u>	<u>33</u>

## 14. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por

este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios respecto a la información de cuestiones medioambientales.

## **15. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios no se destacan hechos posteriores relevantes.

## **FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL SEIS PRIMEROS MESES DE 2018**

*El Consejo de Administración de OPTIMUM VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., con fecha 9 de octubre de 2018 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y 30 de junio de 2018. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.*

*Barcelona, 9 de octubre de 2018*

Ignacio Pigrau Lázaro  
(Consejero)

David Morris O'Mara  
(Consejero)

Hugo Villarroya Elices  
(Consejero)

Carmen Gómez de Cadiñanos  
Maure  
(Secretaria)

**OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.**

**Revisión del grado de cumplimiento del ejercicio 2018 a 30 de junio de 2018**

La Sociedad conforme a la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), emitió el Documento Informativo de Incorporación al Mercado en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En dicho documento se incluían las Previsiones o Estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (apartado 1.14). Con motivo de la publicación de los Estados Financieros Intermedios correspondiente a los primeros seis meses del ejercicio 2018 a fecha 30 de junio y de acuerdo con la Circular 15/2016 del MAB, la Sociedad procede a informar de su grado de cumplimiento.

El resultado analítico para los seis primeros meses de 2018 en comparación con el presupuesto (plan de Negocio) se resume en la tabla que se muestra a continuación, así como el grado de cumplimiento:

	<b>Presupuesto 2018 E</b>	<b>Cierre junio 2018</b>	<b>Grado de cumplimiento</b>
<b>Ingresos brutos</b>	<b>3.798.316</b>	<b>1.314.778</b>	<b>34,61%</b>
Costes gestión de los edificios	-523.907	-445.568	85,05%
Costes generales	-234.944	-277.370	118,06%
Costes comerciales	0	0	-
Remuneración de la gestora	-613.418	-337.688	55,05%
Provisión success fee	0	-2.003.596	-
<b>Costes totales</b>	<b>-1.372.268</b>	<b>-3.064.221</b>	<b>223,30%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2.426.048</b>	<b>-1.749.444</b>	<b>-</b>
Gastos financieros	-1.077.443	-869.743	80,72%
Amortizaciones	0	-342.999	0,00%
<b>EBT</b>	<b>1.348.605</b>	<b>-2.962.185</b>	<b>-</b>
Impuesto de sociedades	0	0	
<b>Resultado Neto</b>	<b>1.348.605</b>	<b>-2.962.185</b>	<b>-</b>

El resultado neto de los seis primeros meses del ejercicio 2018 ha sido -2.962.185 euros mientras que la previsión del Plan de Negocio para el cierre del ejercicio completo es de 1.348.605 eur. El principal impacto en la cuenta de resultados procede de la contabilización de la provisión del *success fee*, un movimiento no monetario, de 2,0 millones de euros y en parte por la cifra de ingresos ya que los activos han comenzado a generar ingresos por rentas algo más tarde de lo previsto.

Se analizan a continuación las diferentes partidas de la cuenta de resultados:

Los ingresos brutos están basados en las rentas netas que se obtienen por el arrendamiento de los inmuebles. El grado de cumplimiento a 30 de junio es del 34,61% respecto al estimado en el Plan de Negocio inicial para el ejercicio completo. La incorporación en conjunto de los activos a la cartera de la Sociedad se ha realizado de forma más lenta que el calendario previsto ya que se ha primado la calidad de los activos y la posibilidad de adquirirlos a un precio inferior al de mercado. Esto ha supuesto que en el comienzo del ejercicio la cartera no estaba aún completa y que algunos de los inmuebles adquiridos no se encontraban al máximo de su ocupación lo que ha propiciado que sólo hayan aportado ingresos durante una parte del año pero a su vez han generado unas plusvalías latentes en el valor de los inmuebles (no contabilizadas por prudencia contable). No obstante, si anualizamos los ingresos mensuales de junio, el grado de cumplimiento se situaría en un 43%

Los costes de gestión de los edificios incluyen los relativos a la gestión y mantenimiento de los activos en cartera. El mayor gasto del ejercicio se contempla que esté concentrado en el primer semestre debido fundamentalmente a la imputación de gastos derivados del acondicionamiento y gestión de las unidades vacías, actualmente ya alquiladas, y de otros gastos no periodificados

recibidos en el primer semestre. Adicionalmente la tipología de algunos de los inmuebles adquiridos conlleva un mayor gasto directo de los edificios, que si bien son importes recurrentes, repercuten directamente en la revalorización del inmueble y las rentas.

Los costes generales incluyen principalmente los costes de gestión administrativa, legal, auditoría y similares, menos dependientes del tamaño de la cartera. Su grado de cumplimiento a 30 de junio es del 118,06% del contemplado para todo el ejercicio. En esta partida se incluye una provisión de impuestos no deducibles de 142.877 euros correspondiente a la aplicación de la prorrata del Impuesto de Valor Añadido, que se podrá calcular definitivamente una vez terminado el ejercicio. Sin este efecto, el grado de cumplimiento sobre el plan de negocio sería del 57%.

La remuneración de la Gestora corresponde a los gastos de gestión de la Sociedad. El gasto por este concepto estaba previsto en el Plan de Negocio inicial por una cuantía ligeramente inferior a la realizada y su grado de cumplimiento en los primeros seis meses es del 55%.

La provisión de success fee corresponde al devengo de este gasto futuro derivado del contrato de gestión, el cual no supone una salida de tesorería de la compañía en este ejercicio. Dicho devengo no fue presupuestado inicialmente en 2018 al no tratarse de un movimiento monetario, pero se contabiliza por exigencias de claridad e imagen fiel a los inversores.

Los gastos financieros en los primeros seis meses tienen un grado de cumplimiento del 80,72%. Debido a la comentada diferencia temporal en la adquisición de los inmuebles, algunas operaciones de financiación previstas en 2017 se han ejecutado en el primer semestre del presente ejercicio, lo que conlleva un ahorro total de intereses financieros aunque una mayor imputación de costes de financiación en el ejercicio 2018.