Barcino Property

Barcelona, 30 de octubre de 2018

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 de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "BARCINO") pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

- Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

Deloitte.

Barcino Property SOCIMI, S.A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, junto con el Informe de Revisión Limitada

Barcino Property SOCIMI, S.A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, junto con el Informe de Revisión Limitada

Deloitte, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel: +34 932 80 40 40
www.deloitte.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS COMPLETOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Barcino Property SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación 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 período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Barcino Property SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros 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 al 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 caso 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 los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Barcino Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.

Francesc Ganyet Olivé

30 de octubre de 2018

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado intangible		787	2.428
Inmovilizado material		817	1.049
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	22.645.790	19.792.129
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	70.948	66.352
Total activo no corriente		22.718.342	19.861.958
ACTIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		212.415	200.052
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		9.170	18.744
Deudores varios		236	-
Personal		-	252
Activos por impuesto corriente	Nota 9.1	50.579	60.996
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	152.430	120.060
Inversiones financieras a corto plazo		293.138	6.100
Periodificaciones a corto plazo		21.103	5.687
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.544.907	2.094.938
Total activo corriente		3.071.563	2.306.777
TOTAL ACTIVO		25.789.905	22.168.735

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO:			
FONDOS PROPIOS-			
Capital		14.377.358	14.377.358
Prima de emisión		1.587.637	1.587.637
Reservas		1.690	-
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(111.721)	(150.001)
Resultados de ejercicios anteriores		(2.953.968)	(100.081)
Resultado del ejercicio		(636.675)	(2.853.886)
Total patrimonio neto	Nota 7	12.264.321	12.861.027
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas a largo plazo-		11.656.290	6.480.462
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 8	11.126.469	5.948.963
Otros pasivos financieros	Nota 8 y 11.1	529.821	531.499
Total pasivo no corriente		11.656.290	6.480.462
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas a corto plazo-		878.800	463.370
Deudas con entidades de crédito	Nota 8	856.212	432.548
Proveedores de inmovilizado		-	24.722
Otros pasivos financieros	Nota 8	22.588	6.100
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		990.494	2.363.876
Acreedores varios	Nota 11	927.119	2.292.058
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	63.333	71.176
Anticipos de clientes		42	642
Total pasivo corriente		1.869.294	2.827.246
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.789.905	22.168.735

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio a 30 de junio de 2018.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2018	Junio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-		**581.990**	**395.270**
Arrendamientos de inmuebles	Nota 10.1	581.990	395.270
Gastos de personal-		**(45.906)**	**(26.091)**
Sueldos, salarios y asimilados		(33.287)	(20.408)
Cargas sociales	Nota 10.2	(12.619)	(5.683)
Otros gastos de explotación-		**(866.350)**	**(378.486)**
Servicios exteriores	Nota 10.3	(782.849)	(341.112)
Tributos	Nota 10.3	(56.928)	(32.651)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(25.061)	(2.723)
Otros gastos de gestión corriente		(1.512)	(2.000)
Amortización del inmovilizado	**Nota 5**	**(170.179)**	**(96.133)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		**47**	**-**
Resultados por enajenaciones y otros		47	-
Resultado de explotación		**(500.398)**	**(105.440)**
Ingresos financieros		**39**	**120**
Gastos financieros		**(136.316)**	**(44.490)**
Resultado antes de impuestos		**(636.675)**	**(149.810)**
Impuesto sobre beneficios	Nota 9	-	-
Resultado del ejercicio		**(636.675)**	**(149.810)**

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Junio 2018	Junio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(636.675)	(149.810)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(636.675)	(149.810)

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Otras reservas	Acciones propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016		**12.230.188**	**889.807**	**-**	**-**	**(8.790)**	**(91.291)**	**13.019.914**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(149.810)	(149.810)
Distribución del resultado del ejercicio 2016		-	-	-	-	(91.291)	91.291	-
Operaciones con accionistas-								
Ampliación de capital	Nota 7	2.147.170	687.830	-	-	-	-	2.835.000
Saldo a 30 de Junio de 2017		**14.377.358**	**1.587.637**	**-**	**-**	**(100.081)**	**(149.810)**	**15.715.104**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(2.704.076)	(2.704.076)
Operaciones con accionistas-								
Operaciones con acciones propias netas		-	-	-	(150.001)	-	-	(150.001)
Saldo a 31 de diciembre de 2017		**14.377.358**	**1.587.637**	**-**	**(150.001)**	**(100.081)**	**(2.853.886)**	**12.861.027**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(636.675)	(636.675)
Distribución del resultado del ejercicio anterior		-	-	-	-	(2.853.886)	2.853.886	-
Operaciones con accionistas-								
Operaciones con acciones propias netas	Nota 7	-	-	1.690	38.280	-	-	39.970
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	-	(1)	-	(1)
Saldo a 30 de junio de 2018		**14.377.358**	**1.587.637**	**1.690**	**(111.721)**	**(2.953.968)**	**(636.675)**	**12.264.321**

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado cambios en el patrimonio neto intermedio al 30 de junio de 2018.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2018	Junio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		**(1.882.214)**	**(538.421)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(636.675)**	**(149.810)**
Ajustes al resultado-		**330.107**	**143.226**
Amortización del inmovilizado	Nota 5	170.179	96.133
Correcciones valorativas por deterioro y provisiones		23.698	2.723
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(47)	-
Ingresos financieros		(39)	(120)
Gastos financieros		136.316	44.490
Cambios en el capital corriente-		**(1.439.369)**	**(487.467)**
Existencias		-	(8.350)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(51.477)	(9.508)
Otros activos corrientes		-	(498.036)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.398.105)	(5.583)
Otros pasivos corrientes		16.487	22.084
Otros activo y pasivos no corrientes		(6.274)	11.926
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(136.277)**	**(44.370)**
Pagos de intereses		(136.316)	(44.490)
Cobros de intereses		39	120
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(3.308.957)**	**(402.704)**
Pagos por inversiones-		**(3.312.681)**	**(402.704)**
Otros activos financieros		(287.038)	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(3.025.643)	(402.704)
Cobros por desinversiones		**3.724**	-
Inmovilizado intangible		1.667	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	2.057	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**5.641.140**	**5.892.776**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		**39.970**	**2.845.000**
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 7	-	2.845.000
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 7	39.970	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		**5.601.170**	**3.047.776**
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 9	7.985.000	2.925.617
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 9	(2.383.830)	122.159
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**449.969**	**4.951.651**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.094.938	1.412.503
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.544.907	6.364.154

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado cambios en el patrimonio neto intermedio al 30 de junio de 2018.

Barcino Property Socimi, S.A.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

1. Actividad de la Empresa

Barcino Property Socimi, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A-66461716, constituida por tiempo indefinido el 30 de enero de 2015 bajo la denominación de Barcino Property, S.L. Su domicilio social radica en la calle Ramon Turró 23, Barcelona.

Con fecha 25 de mayo de 2017 acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima.

Con fecha 18 de febrero de 2016, el antiguo Socio Único de la Sociedad, Barcino Management, B.V., acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 19 de febrero de 2016, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras 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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 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.

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. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Contrato de gestión

La Sociedad firmó con fecha 31 de octubre de 2017 un contrato de gestión por un período de siete años con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (la "Sociedad Gestora") por el cual la Sociedad Gestora trabaja para la Sociedad y se delegan, entre otras, como principales funciones las de: (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles y, en última instancia, (iv) vender los inmuebles adquiridos por la Sociedad.

En el contrato se establece la retribución a Vistalegre Property Management S.L. por los siguientes conceptos y calculada de acuerdo con:

a) Comisión de gestión "Management Fee": 1,25% sobre el valor de mercado de los activos determinado a partir de una valoración RICS y el resto de activos de la Sociedad, tales como, efectivo y equivalente a efectivo (considerando las valoraciones de un experto independiente). El importe devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ha ascendido a 270.652 euros (256.560 correspondían a la base imponible y 14.092 euros al IVA no deducible). Sin embargo, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de forma excepcional, las retribuciones del Management Fee fueron fijadas en el Contrato de Gestión como un importe fijo, ascendiendo éstas a 397.000 euros (sin incluir el IVA) de las cuales 100.000 euros fueron devengadas por la Sociedad Gestora y los restantes 297.000 euros por otras partes vinculadas a la Sociedad por los servicios prestados hasta la firma del contrato con la Sociedad Gestora.

b) Comisión por rendimiento "Performance Fee": Se entenderá como la suma de (i) El 20% de las plusvalías obtenidas por la venta de activos de la Sociedad durante el período (ii) el 20% de las plusvalías latentes generadas durante un ejercicio (calculada ésta como el valor de mercado de la cartera de inmuebles menos su coste de adquisición) por los activos inmobiliarios de la Sociedad en base a un método de valoración RICS (iii) el 20% de los beneficios netos provenientes del negocio de alquiler excluyendo del cálculo el propio "Performance fee". El importe devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ha ascendido a 245.529 euros (214.062 correspondían a la base imponible y 31.467 euros al IVA no deducible). Por su parte, el importe devengado durante el ejercicio 2017 ascendió a 2.704.025 euros y, tal y como se indica en el contrato de gestión, para el 2017 un total de 242.000 euros (200.000 euros correspondía a la base imponible y 42.000 euros al IVA) fueron devengados por otras partes vinculadas a la Sociedad por los servicios prestados hasta la firma del contrato con la Sociedad Gestora, y los restantes 2.462.025 euros (2.034.731 euros correspondían a la base imponible y 427.294 euros al IVA) por la Sociedad Gestora. El importe de 2.704.025 euros (IVA incluido) correspondía, fundamentalmente, a los honorarios derivados de las plusvalías latentes generadas desde la fecha de adquisición de los activos inmobiliarios hasta el 31 de diciembre de 2017, a partir de las valoraciones preparadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. según la metodología indicada en la Nota 4.1. Por su parte, el importe registrado durante el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2018 se ha calculado a partir de la mejor estimación de la evolución del valor de mercado de los activos de la Sociedad sobre la base de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. a 31 de diciembre de 2017.

   Con carácter anual, la Sociedad Gestora podrá distribuirse, a su discreción, hasta el 80% del importe de la "Performance Fee Basket" (entendida esta "cesta" como la suma del Performance Fee del referido año, más todas las Pefomance Fees no distribuidas desde la incorporación de la Sociedad), siempre y cuando: (i) haya cumplido con sus obligaciones de información al órgano de administración de la Sociedad, en los términos previstos en el Contrato de Gestión; y (ii) la tasa interna de retorno de los dividendos percibidos, beneficios netos y el valor los activos en la cartera, valorados por un experto independiente, sea igual o superior a un 5%.

   En el caso de que como consecuencia de que el Performace Fee Provision sea negativo, el Performance Fee total resultase negativo, éste reducirá el importe del Performance Fee Basket por el importe correspondiente.

   Las cantidades no distribuidas incrementarán el valor de la referida "Performance Fee Basket".

Cabe destacar que si la Sociedad y la Sociedad Gestora lo acuerdan mutuamente, la comisión de gestión (Management Fee) y la comisión por rendimiento (Performance Fee) podrán pagarse en acciones. El valor de las acciones para este cálculo y para cualquier cálculo posterior será el precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el momento de la emisión.

En el contrato firmado entre las partes contempla el pago de determinadas indemnizaciones en el caso de que se produzca el vencimiento anticipado del mismo. El importe de dichas indemnizaciones, así como quien debería hacer frente a las mismas, depende de los motivos por los que se materialice el vencimiento anticipado de dicho contrato. Ni al 30 de junio de 2018 ni a la fecha de preparación de las presentes notas explicativas se dan las condiciones para el vencimiento anticipado del contrato de gestión.

Régimen de SOCIMI

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

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

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

     Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

- La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

5. Obligación de información (Véase Nota 2). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

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

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

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

A 30 de junio de 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la ley 11/2009, entendiendo por lo tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas notas explicativas se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.

c) 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.

d) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las notas explicativas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2017 fueron aprobadas por los Administradores el 28 de mayo de 2018.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas notas explicativas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las notas explicativas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).
- El importe de las remuneraciones a percibir por la sociedad gestora (Nota 1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 30 de junio de 2018 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en las notas explicativas referidas a 30 de junio de 2018, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2017, para el balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad y al 30 de junio de 2017 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocido y el estado de flujos de efectivo.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

3. Aplicación del resultado

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios, los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2018, al tratarse de un periodo intermedio.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus notas explicativas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, y sus adaptaciones sectoriales.

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación intermedio recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los primeros seis meses del ejercicio 2018 y en el ejercicio 2017, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	10-50

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los Accionistas han considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A.) referidas al 31 de diciembre de 2017. Los Administradores de la Sociedad estiman que dada la evolución del mercado inmobiliario durante el periodo de seis meses al que se refieren estas notas explicativas y el valor de cada uno de los inmuebles obtenidos en la última tasación, no existen indicios de deterioro de ninguno de los activos de la Sociedad.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "*El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción*". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En este sentido, la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo han sido entre el 5,5% y el 6,5% para los activos residenciales y el 7,5% para los activos de alquiler de oficinas.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

4.2. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden, principalmente, a préstamos y partidas a cobrar. Se incluyen en esta categoría los activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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 el 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 en 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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 19 de febrero de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su antiguo Socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. 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 SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará 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%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando los accionistas que perciben el dividendo sean una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

4.5. 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 que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Prestación de servicios -

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Intereses recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de los accionistas 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 resultados intermedia.

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

4.6. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las notas explicativas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.7. Efectivo y otros medios equivalentes

En este epígrafe del balance se 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.

4.8. Partidas corrientes y no corrientes

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.10. Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación intermedio a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2018

	Euros				
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Retiros / Aplicaciones	Traspasos	30/06/2018
Terrenos y construcciones:					
Coste	19.960.397	2.374.939	(2.057)	129.014	22.462.293
Inversiones inmobiliarias en curso	129.014	265.704	-	(129.014)	265.704
Anticipos inversiones inmobiliarias	-	385.000	-	-	385.000
Amortización acumulada	(297.282)	(169.925)	-	-	(467.207)
Total	**19.792.129**	**2.855.718**	**(2.057)**	**-**	**22.645.790**

31 de diciembre de 2017

	Euros				
	31/12/2016	Altas / (Dotaciones)	Retiros / Aplicaciones	Traspasos	31/12/2017
Terrenos y construcciones:					
Coste	14.567.132	4.751.222	-	642.043	19.960.397
Inversiones inmobiliarias en curso	642.043	129.014	-	(642.043)	129.014
Amortización acumulada	(75.151)	(222.183)	52	-	(297.282)
Total	**15.134.024**	**4.658.053**	**52**	**-**	**19.792.129**

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las adiciones habidas durante el primer semestre de 2018 corresponden principalmente a:

1. La adquisición de un edificio sito en Calle Olivera, 18, Barcelona, junto a la parcela sobre el cual yace el mismo, a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 14 viviendas y dos locales. El precio de compraventa ha ascendido a 2.150.000 euros.
2. Rehabilitaciones llevadas a cabo en los inmuebles propiedad de la Sociedad por importe de 517 miles de euros de los que 265 miles de euros sobre el total se encuentran en curso a 30 de junio de 2018 y;
3. A la firma de 2 contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:
   - Un edificio en Barcelona, por el que la Sociedad ha entregado un total de 185.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
   - Un edificio en Barcelona, por el que la Sociedad ha entregado un total de 200.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.

Por su parte, las adiciones del ejercicio 2017 correspondieron a los siguientes inmuebles:

1. Un edificio sito en calle Sant Bertrán, 8, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está formado por 18 viviendas y un local. El precio de la compraventa ascendió a 2.200.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 132.365 euros.
2. Un edificio sito en la calle Girona 82, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está formado por 6 viviendas, un entresuelo para el uso de oficinas y 2 locales. El precio de compraventa ascendió a 1.127.000 euros más el coste de la opción de compra de 493.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 87.576 euros.
3. Otras inversiones destinadas a la rehabilitación y adecuación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 a su valor neto contable:

30 de junio de 2018

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Vistalegre, 24	426.415	206.404	-	(17.861)	614.958
Buenos Aires, 35	638.820	958.329	-	(84.084)	1.513.065
Paseo Montjuic, 68	1.259.445	944.099	-	(61.694)	2.141.850
Berga, 21	1.870.660	703.134	-	(59.087)	2.514.707
Sepulveda, 107	1.534.440	868.159	467	(54.855)	2.348.211
Ramon Turró, 23	3.153.251	1.260.319	-	(119.123)	4.294.447
Poeta Cabanyes, 40	1.772.193	555.166	199.595	(33.195)	2.493.759
Sant Bertran, 8	1.669.140	663.225	45.856	(19.842)	2.358.379
Girona, 92	998.987	731.492	19.786	(14.146)	1.736.119
Olivera, 18	1.604.115	644.500	-	(3.320)	2.245.295
Total	**14.927.466**	**7.534.827**	**265.704**	**(467.207)**	**22.260.790**

31 de diciembre de 2017

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Vistalegre, 24	426.415	206.404	-	(13.709)	619.110
Buenos Aires, 35	638.820	957.991	-	(57.608)	1.539.203
Paseo Montjuic, 68	1.259.445	893.102	1.653	(37.885)	2.116.315
Berga, 21	1.870.660	667.903	9.814	(44.270)	2.504.107
Sepulveda, 107	1.534.440	725.641	75.053	(33.376)	2.301.758
Ramon Turró, 23	3.153.251	1.259.026	-	(81.565)	4.330.712
Poeta Cabanyes, 40	1.772.193	555.166	30.146	(22.182)	2.335.323
Sant Bertran, 8	1.669.140	663.225	12.348	(6.687)	2.338.026
Girona, 92	998.987	708.588	-	-	1.707.575
Total	**13.323.351**	**6.637.046**	**129.014**	**(297.282)**	**19.792.129**

La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat.

El detalle de los metros cuadrados de dichas inversiones, por finca y por tipología, se distribuye de la siguiente manera:

	Viviendas		Oficinas		Locales	
	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados
Vistalegre, 24	6	356	-	-	1	146
Buenos Aires, 35	12	913	-	-	-	-
Paseo Montjuic, 68	12	813	-	-	1	278
Berga, 21	12	1.051	-	-	2	169
Sepulveda, 107	12	778	-	-	2	123
Ramon Turro, 23	-	-	9	3.036	1	328
Poeta Cabanyes, 40	8	967	-	-	2	381
Sant Bertran, 8	18	758	-	-	2	200
Girona, 92	6	527	1	78	2	115
Olivera 18	14	1.044	-	-	2	151
Total	**100**	**7.207**	**10**	**3.114**	**15**	**1.891**

El grado medio de ocupación de los inmuebles propiedad de la Sociedad al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Grado medio de ocupación	
	30/06/2018	31/12/2017
Vistalegre, 24	100%	88%
Buenos Aires, 35	100%	94%
Paseo Montjuic, 68	100%	60%
Berga, 21	92%	96%
Sepulveda, 107	100%	74%
Ramon Turro, 23	100%	90%
Poeta Cabanyes, 40	40%	56%
Sant Bertran, 8	21%	42%
Girona, 92	67%	N/A
Olivera, 18	81%	N/A
Media	**80%**	**75%**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 581.990 y 395.270 euros (Nota 10.1).

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 8.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, todos los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de entre uno y tres meses por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad mantenía 105.462 euros (82.874 euros registrados en el largo plazo y 22.588 en el corto plazo) como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (90.653 euros al 31 de diciembre de 2017), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 79.086 euros (70.948 euros registrados en el largo plazo y 8.138 en el corto plazo) (71.848 euros al 31 de diciembre de 2017).

7. Patrimonio neto y fondos propios

7.1. Capital social

La Sociedad se constituyó el 30 de enero de 2015 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Socio Único fundador.

Con fecha 11 de febrero de 2015 la sociedad holandesa Barcino Management, B.V., sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Claude Debussylaan, 24, Amsterdam, adquirió por título de compraventa las participaciones sociales que representan el 100% del capital social al Socio Único fundador.

El 1 de junio de 2015 el antiguo Socio Único procedió a aumentar el capital social de la Sociedad en 1.857.000 euros, mediante la creación de 1.857.000 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas.

El 25 de enero de 2016 el antiguo Socio Único realizó una segunda ampliación de capital social en 3.509.616 euros, mediante la creación de 3.509.616 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 140.385 euros.

El 27 de abril de 2016 los Socios realizaron una tercera ampliación de capital social en 923.078 euros, mediante la creación de 923.078 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 36.923 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de abril de 2016.

El 25 de julio de 2016 los Socios realizaron una cuarta ampliación de capital social en 5.937.494 euros, mediante la creación de 5.937.494 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 712.499 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de octubre de 2016.

El 26 de junio de 2017 los Socios acordaron en junta general de accionistas ampliar el capital social de la Sociedad en 2.147.170 euros, mediante la creación de 2.147.170 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 697.830 euros, y se formalizó en escritura de fecha 30 de junio de 2017, y se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad asciende a 14.377.358 euros, representado por 14.377.358 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadsswas, con una prima de emisión de 1.587.637 euros.

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la sociedad que posee una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, es Barcino Management, B.V. con una participación del 50,01% al 30 de junio de 2018 y del 50,01% al 31 de diciembre de 2017.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

7.2. Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 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 siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Al 30 de junio de 2018, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

Limitación para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los Accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Véase Nota 1).

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

7.3. Acciones propias

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 30 de junio de 2018	84.001	84.001	1,325	111.721

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió acciones propias que representaban un 0,079% del capital social y totalizaban 113.208 acciones, con un coste de 150 miles de euros y un precio medio de 1,325 euros. Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha vendido 29.207 acciones a un precio medio de 1,40 euros la acción, generando así un beneficio de 1.690 euros con cargo a la cuenta de reservas.

8. Deudas (Largo y Corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe de "Deudas a largo y corto plazo" al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros			
	Corto plazo		Largo plazo	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito	856.212	432.548	11.126.469	5.948.963
Proveedores de inmovilizado	-	24.722	-	-
Otros pasivos financieros	22.588	6.100	529.821	531.499
Total	**878.800**	**463.370**	**11.656.290**	**6.480.462**

8.1. Deudas con entidades de créditos a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

30 de junio de 2018

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamos hipotecarios	872.254	872.254	11.508.026	11.508.026
- Gastos de formalización	(16.042)	(16.042)	(381.557)	(381.557)
Total	**856.212**	**856.212**	**11.126.469**	**11.126.469**

31 de diciembre de 2017

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamos hipotecarios	432.548	432.548	5.948.963	5.948.963
- Gastos de formalización	-	-	-	-
Total	**432.548**	**432.548**	**5.948.963**	**5.948.963**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

30 de junio de 2018

	Euros					
	Corto plazo	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	872.254	920.115	935.907	951.992	8.700.012	11.508.026
Total	**856.212**	**920.115**	**935.907**	**951.992**	**8.700.012**	**11.508.026**

31 de diciembre de 2017

	Euros					
	Corto plazo	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	432.538	426.873	434.975	443.232	4.643.883	5.948.963
Total	**432.538**	**426.873**	**434.975**	**443.232**	**4.643.883**	**5.948.963**

Los préstamos de la Sociedad han sido contratados en condiciones de mercado, por lo que se estima que el valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable al 30 de junio de 2018.

Durante el primer semestre de 2018, la Sociedad ha firmado seis nuevos contratos de préstamos hipotecarios y una ampliación de un contrato ya existente con distintas entidades de crédito, asociados a la reciente adquisición de inmuebles y a la obtención de financiación adicional de tres inmuebles adquiridos con anterioridad cuyo préstamo se ha cancelado. El importe de los nuevos préstamos contratados y la ampliación de contrato asciende a 7.585.000 euros y 400.000 euros, respectivamente.

El tipo de interés medio al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2%.

Los préstamos están garantizados con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5.

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 30 de junio de 2018, los gastos de formalización registrados en el balance situación del Grupo ascienden a un total de 220.727 euros.

8.2. Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo", incluye la parte del Performace Fee Basket no distribuible a la gestora de acuerdo lo indicado en el contrato de gestión (Nota 1) así como fianzas por importe de 82.875 euros al 30 de junio de 2018 (115.375 al 31 de diciembre de 2017).

8.3 Factores de riesgo financiero

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

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera. Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad. Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el efecto no sería significativo.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Otros riesgos

Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Tal y como se ha comentado en la Nota 1 la Sociedad cumple con todas las obligaciones establecidas en el Régimen SOCIMI.

8.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	30/06/2018	31/12/2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	100,76	9,44
Ratio de operaciones pagadas	87,63	16,73
Ratio de operaciones pendientes de pago	165,60	2,19
	Euros	
Total pagos realizados	2.430.491	2.231.556
Total pagos pendientes	921.714	2.242.842

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en las partidas "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación intermedio.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

9.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2018		31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	122.727	-	120.060	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	50.579	-	60.996	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	11.113	-	69.382
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	3.988	-	1.794
Hacienda Pública por otros conceptos	29.703	48.232	-	-
Total	**203.009**	**63.333**	**181.056**	**71.176**

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA, siguiendo el régimen general, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 70%.

9.2. Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, así como la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

30 de junio de 2018

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(636.675)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal			(636.675)
Cuota al 0%	-	-	-
Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			**(636.675)**

30 de junio de 2017

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(149.810)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal			(149.810)
Cuota al 0%	-	-	-
Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			**(149.810)**

Dado que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI (Tipo impositivo al 0%), no se ha registrado ningún activo por impuesto diferido.

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 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución.

Con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad ha recibido notificación de la Agencia Tributaria de Catalunya en la que se pone de manifiesto la diferencia interpretativa de la ley en relación con el impuesto de transmisiones patrimoniales que grava una de las fincas adquiridas en el ejercicio 2016.

Con motivo de la diferencia de criterios aplicado por la Agencia Tributaria de Catalunya, la Sociedad además de realizar las alegaciones que a su derecho ha convenido, ha realizado liquidaciones complementarias del resto de fincas adquiridas, de las que se podría interpretar el mismo criterio aplicado por la administración catalana. Con las citadas regularizaciones, la Sociedad ha liquidado dichas liquidaciones complementarias cuyo importe asciende de 629 miles de euros, de los que 536 miles de euros corresponden a cuota y el resto a recargos e intereses.

En caso de que las alegaciones o los tribunales estimaran la correcta autoliquidación de los impuestos realizadas en su momento, se procederá a solicitar la devolución de ingresos indebidos por las complementarias que se van a realizar.

10. Ingresos y gastos

10.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al 30 de junio de 2018 y 2017, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	Junio 2018	Junio 2017
Edificios residenciales	470.085	295.609
Edificios de oficinas	111.905	99.661
Total	**581.990**	**395.270**

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 436.380 euros al 30 de junio de 2018 (261.549 euros al 30 de junio de 2017) y Hospitalet de Llobregat por importe de 145.610 euros al 30 de junio de 2018 (133.271 euros al 30 de junio de 2017).

10.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" al 30 de junio de 2018 y 2017 presenta la siguiente composición (en euros):

	Junio 2018	Junio 2017
Seguridad Social a cargo de la empresa	12.619	5.683
Total	**12.619**	**5.683**

10.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de resultados intermedia al 30 de junio de 2018 y 2017 adjunta presenta la siguiente composición (en euros):

	Junio 2018	Junio 2017
Arrendamientos y cánones	-	924
Reparaciones y conservación	19.698	12.039
Servicios de profesionales independientes	633.602	257.084
Primas de seguros	8.821	4.442
Servicios bancarios y similares	5.342	694
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	575	775
Suministros	31.924	8.644
Otros gastos	82.887	56.510
Tributos	56.928	32.651
Total	**839.777**	**373.763**

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye a retribución devengada en el ejercicio 2018 por la Sociedad Gestora y por otras partes vinculadas por importe de 502.089 euros (Notas 1 y 11.3).

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

11.1. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, las retribuciones percibidas por los Administradores han ascendido a 9.000 euros (4.500 euros durante el ejercicio 2017).

Ni al 30 de junio de 2018 ni durante el ejercicio 2017, no se les han concedido créditos, anticipos ni garantías ni han concedido ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los actuales Administradores.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, se ha satisfecho en concepto de prima del seguro de responsabilidad civil de Administradores 674 euros (906 euros durante el ejercicio 2017).

11.2. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores actuales

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ni los miembros del consejo de Administración de Barcino Property Socimi, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11.3. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Euros *(*)*
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	502.089
	502.089

(*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

La Sociedad tiene suscrito con Vistalegre Property Management, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de la presente memoria. El importe total devengado al 30 de junio de 2018 asciende a 502.089 euros y de los que 245.529 euros corresponden al Performance Fee y 256.560 euros corresponden al Management Fee. Ambos importes se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

A 30 de junio de 2017 no se habían realizado operaciones con partes vinculadas, salvo por la operación de ampliación de capital descrita en la Nota 7.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Euros		
	Deudores comerciales	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	-	446.946	811.207
	-	**446.946**	**811.207**

El importe con Vistalegre Property Management, S.L. (la "Gestora") corresponde a las cantidades no distribuidas del "Performance Fee Basket" tal y como se estipula en el contrato de gestión (Nota 1) y el Performance Fee pendiente de pagar a la Gestora correspondiente al ejercicio 2017.

12 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

8.790 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 11 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

2.853.886 euros y 91.291 euros de resultados negativos en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es aplicable.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No se han distribuido con cargo a reservas en ningún ejercicio.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento es el siguiente:

Inmueble	Fecha de adquisición
C/ Vistalegre, 24, Barcelona	12/02/2015
C/ Buenos Aires, 35, L'Hospitalet de Llobregat	29/05/2015
C/ Berga, 21, Barcelona	09/03/2016
Passeig de Montjuic, 68, Barcelona	09/03/2016
C/ Sepúlveda, 107, Barcelona	16/06/2016
C/ Ramon Turró, 23, Barcelona	01/12/2016
C/ Poeta Cabanyes, 40, Barcelona	20/12/2016
C/Sant Bertrán 8, Barcelona	07/09/2017
C/Girona 92, Barcelona	28/12/2017
C/Olivera 18, Barcelona	14/05/2018

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley

No es de aplicación.

h) Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un importe agregado de 22.645.790 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio adjunto, que representan un 88% del total del activo.

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

13. Otra información

13.1. Personal

El número medio de personas empleadas al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2018	31/12/2017
Personal administrativo	3	2
Total	**3**	**2**

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2018		31/12/2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	1	2	1	1
Total	**1**	**2**	**1**	**1**

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

13.2. Honorarios de auditoría

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de los estados financieros intermedios de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Servicios de Auditoría	-	25.000
Otros servicios de verificación	10.000	39.100
Total servicios de Auditoría y relacionados	**10.000**	**64.100**
Otros servicios	-	69.000
Total servicios profesionales	**10.000**	**133.100**

13.3. Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

14. Hechos posteriores

Con fecha de 6 de septiembre de 2018, la Sociedad ha realizado un aumento de capital con la suscripción y desembolso íntegro de 6.731.747 acciones de 1 euro de valor nominal. El capital social, una vez se ha inscrito dicha operación en el Registro Mercantil de Barcelona a fecha de 2 de octubre de 2018, asciende a 21.109.105 euros, dividido en 21.109.105 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 0,45 euros, siendo un total de 3.029.286 euros en concepto de prima de emisión.

Con fecha 13 de septiembre de 2018, la Sociedad ha formalizado dos escrituras de compraventa de dos inmuebles situados en Barcelona por importe de 1.901.000 euros y 2.000.000 euros. Al 30 de junio de 2018, la Sociedad tenía un contrato de arras penitenciales sobre estos inmuebles por importe de 185.000 euros y 200.000 euros respectivamente.

Con fecha 4 de octubre de 2018, la Sociedad ha formalizado una escritura de compraventa de un nuevo inmueble situado en Barcelona, por importe de 2.850.000 euros.

Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios
del periodo terminado a 30 de junio de 2018

La formulación de los presentes estados financieros intermedios junto con sus notas explicativas de Barcino Property Socimi, S.A. del periodo terminado de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 han sido formulados por el Consejo de Administración. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 33 hojas.

Barcelona, a 29 de octubre de 2018

Mateu Turró Calvet

Ralph Weichelt

Francesc Ventura Teixidor