Madrid, 29 de octubre de 2018

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (la Sociedad) En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado y en el artículo 228, del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado 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), ponemos en su conocimiento el siguiente:

1. Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2018, junto con el informe de una revisión limitada del auditor de cuentas de la Sociedad. Se adjuntan a la presente como Anexo 1.

2. La información sobre el grado de cumplimiento de las referidas previsiones financieras anteriormente aprobadas. Se adjuntan a la presente como Anexo 2.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Rafael Canales Abaitua,
Presidente del Consejo de Administración

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018

pwc

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad), que comprende el balance al 30 de junio de 2018, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo 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 a las personas responsables 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 y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2018, y de los resultados de sus operaciones y sus 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.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Goretty Álvarez

22 de octubre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12061

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2018

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**87.922.534**	**88.248.673**
Inmovilizado material	5	**75.870**	**51.037**
Inversiones inmobiliarias	6	**87.362.009**	**87.714.503**
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	**484.655**	**483.133**
Otros activos financieros		484.655	483.133
ACTIVO CORRIENTE		**11.409.733**	**11.563.320**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**889.476**	**1.181.694**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	687.839	850.121
Otros créditos con las administraciones públicas	9, 16	199.063	329.340
Deudores varios	7, 9	2.574	2.233
Periodificaciones a corto plazo	15	**30.125**	**22.586**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	**10.490.132**	**10.359.040**
TOTAL ACTIVO		**99.332.267**	**99.811.993**

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

Serrano61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		**55.944.293**	**55.673.159**
FONDOS PROPIOS		**55.944.293**	**55.673.159**
Capital	11	**5.000.014**	**3.697.253**
Capital escriturado		5.000.014	3.697.253
Prima de emisión	11	**52.080.082**	**53.382.843**
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11	**(1.360.034)**	**(369.109)**
Reservas	11	**(46.608)**	**(46.903)**
Reservas Voluntarias		-	-
Otras reservas		(46.608)	(46.903)
Acciones Propias	11	**(285.365)**	-
Resultado del ejercicio	12	**556.204**	**(990.925)**
PASIVO NO CORRIENTE		**37.084.530**	**36.503.825**
Deudas a largo plazo	7,14	**37.084.530**	**36.503.825**
Deudas con entidades de crédito		36.563.508	35.974.159
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		521.022	529.666
PASIVO CORRIENTE		**6.303.444**	**7.635.009**
Provisiones a corto plazo	13	**389.227**	-
Deudas a corto plazo	7, 14	**409.089**	**314.347**
Deudas con entidades de crédito		286.746	244.204
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		122.343	70.143
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**959.194**	**1.524.558**
Proveedores	7,14	954.745	1.513.334
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9,16	2.422	8.468
Acreedores varios	7, 14	2.027	2.756
Periodificaciones a corto plazo	15	**4.545.934**	**5.796.104**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**99.332.267**	**99.811.993**

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

Serrano61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y EL 30 DE JUNIO DE 2017
(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2018	30/06/2017
Importe neto de la cifra de negocios	17	**3.689.784**	**2.116.409**
Prestaciones de servicios		3.689.784	2.116.409
Gastos de personal	17	**(20.623)**	-
Sueldos, salarios y asimilados		(15.500)	-
Cargas sociales		(5.123)	-
Otros gastos de explotación	17	**(2.079.473)**	**(1.678.337)**
Servicios exteriores		(1.622.649)	(1.286.765)
Tributos		(399.769)	(391.572)
Otros gastos de gestión corriente		(57.055)	-
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	5.6	**(671.076)**	**(320.310)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**918.612**	**117.762**
Ingresos financieros	18	-	47
Gastos financieros	18	(362.408)	(337.396)
RESULTADO FINANCIERO	18	**(362.408)**	**(337.349)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**556.204**	**(219.587)**
Impuesto sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**556.204**	**(219.587)**

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIOS (Expresado en Euros)

	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Resultado del ejercicio	556.204	(219.587)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	556.204	(219.587)

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

Serrano 61 SOCIMI

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO (Expresado en Euros)

	Capital (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 13)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	TOTAL
Saldo inicial 01.01.2017	**3.032**	**(46.903)**	**53.382.843**	**-**	**-**	**(369.109)**	**52.969.863**
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	3.694.221	-	-	-	-	-	3.694.221
- Reparto del resultado	-	-	-	(369.109)	-	369.109	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(990.925)	(990.925)
Saldo final 31.12.2017	**3.697.253**	**(46.903)**	**53.382.843**	**(369.109)**	**-**	**(990.925)**	**55.673.159**
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	1.302.761	-	(1.302.761)	-	-	-	-
- Reparto del resultado	-	-	-	(990.925)	-	990.925	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	(285.365)	-	(285.365)
Otros	-	295	-	-	-	-	295
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	556.204	556.204
Saldo final 30.06.2018	**5.000.014**	**(46.608)**	**52.080.082**	**(1.360.034)**	**(285.365)**	**556.204**	**55.944.293**

Serrano 61 SOCIMI

	Capital (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 13)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	TOTAL
Saldo inicial 1.01.2016	**3.000**	**(593)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.407**
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	32	-	53.382.843	-	-	-	53.382.875
- Reparto del resultado	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	(46.310)	-	-	-	-	(46.310)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(369.109)	(369.109)
Saldo final 31.12.2016	**3.032**	**(46.903)**	**53.382.843**	**-**	**-**	**(369.109)**	**52.969.863**
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Reparto del resultado	-	-	-	(369.109)	-	369.109	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(219.587)	(219.587)
Saldo final 30.06.2017	**3.032**	**(46.903)**	**53.382.843**	**(369.109)**	**-**	**(219.587)**	**52.750.276**

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

Serrano61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y EL 30 DE JUNIO DE 2017
(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	556.204	(219.587)
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5, 6	671.076	320.310
- Variación de provisiones	13	444.170	391.572
- Ingresos financieros	18	-	(47)
- Gastos financieros	18	362.408	337.396
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	286.638	147.904
- Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(565.364)	(717.021)
- Otros activos y pasivos corrientes	15	(1.262.628)	29.146
- Otros activos y pasivos no corrientes	7	(2.166)	(34.952)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	18	-	47
- Pagos de intereses	18	(328.009)	(306.344)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		**162.329**	**(51.576)**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(343.415)	(753.372)
- Inversiones inmovilizado material	5	-	(62.606)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		**(343.415)**	**(815.978)**
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	14	654.095	2.265.762
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	14	(56.552)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Adquisición de acciones propias	11	(285.365)	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación		**312.178**	**2.265.762**
Variación neta de efectivo o equivalentes		**131.092**	**1.398.208**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		**10.359.040**	**1.076.567**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**10**	**10.490.132**	**2.474.775**

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresada en Euros)

1. Información General

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española con CIF número A-87311361, constituida inicialmente con forma de "sociedad limitada", por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.602, Folio 167, Sección 8, inscripción nº 1 y Hoja M604818. Actualmente la Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano 61, 28006 Madrid.

El 19 de septiembre de 2017 se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos sociales: (a) se amplió el capital social de la Sociedad de 3.032 euros a 60.070 euros mediante la creación de 57.038 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, sin prima de asunción, y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias; y (b) se aprobó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima (y consecuentemente se cambió su denominación social de "SERRANO 61 DESARROLLO, S.L." a "SERRANO 61 DESARROLLO S.A.").

El 3 de octubre de 2017 se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos sociales: (a) se tomó conocimiento de la dimisión de IBA Capital Partners, S.L. como administrador único de la Sociedad y se acordó el nombramiento de un consejo de administración formado por D. Rafael Canales Abaitua (presidente), D. Josep Emil Cloquell Martín (vicepresidente) y D. Jon Garaiyurrebaso Eguía (vocal), dicho vocal dimitió de su cargo el 16 de enero de 2018 y fue ratificada su dimisión y sustituido por José Luis Santos García con fecha 5 de marzo de 2018; (b) se amplió el capital social de la Sociedad de 60.070 euros a 3.697.253 euros mediante la emisión de 3.637.183 acciones de un euro de valor nominal cada una, sin prima de emisión, y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias; (c) se acordó optar por la aplicación del régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018; y (d) se adoptaron una serie de modificaciones estatutarias tales como el cambio de la denominación social de "SERRANO 61 DESARROLLO, S.A." a "SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A."; el traslado del domicilio social a calle Serrano número 61, 28006 Madrid; la creación de la página web corporativa de la Sociedad (www.serrano61socimi.com); la modificación del sistema de representación de las acciones de la Sociedad, pasando de estar representadas por títulos a estar representadas por anotaciones en cuenta; y, para adaptarlo al objeto social propio de las SOCIMI, se acordó modificar el objeto social de la Sociedad que pasó a ser el siguiente:

(i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
(ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI 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 de SOCIMIs.
(iv) 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.
(v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

Con fecha 5 de marzo de 2018 se adoptaron entre otros, el siguiente acuerdo, realizar una ampliación de capital con cargo a reservas mediante la emisión de 1.302.761 acciones de 1 euro de valor nominal (ver Nota 11).

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil", publicada el 26 de julio de 2016.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios se muestran en euros, salvo mención expresa.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad (ver Nota 6).

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Arrendamientos

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un período de duración mínima con determinados períodos de extensión. En la mayor parte de los casos, existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios, y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que la Sociedad tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un período mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a fianzas por arrendamiento con interés explícito), la cual depende de la duración de los mismos, la estimación realizada por los Administradores de la Sociedad es que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de la Sociedad proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

La Sociedad obtiene rentas por el arrendamiento del inmueble. Los ingresos derivados de los arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad estima el incentivo concedido al arrendatario en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento mínimo en el que hay fijada una renta establecida en contrato, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizarán una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio, de la cuenta de resultados intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, algunas partidas de estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios.

e) Comparación de la información

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 y al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de resultados intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, del estado de flujos de efectivo intermedio y de las notas explicativas, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018, las correspondientes al ejercicio anterior de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017.

3. Criterios Contables

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios son los siguientes:

3.1. Inmovilizado Material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

	Años
Equipos para el proceso de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

3.2. Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance intermedio de los presentes estados financieros intermedios, recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

Los costes de ampliación, modernización o mejoras 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.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se incurren.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

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.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	Años
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento.

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.4. Activos financieros

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance intermedio.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

En el estado de flujos de efectivo, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- 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.

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias representadas por anotaciones en cuenta.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7. Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

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.

Respecto a lo señalado en los párrafos anteriores y en relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 3 de octubre de 2017 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con fecha efectiva del 1 de enero de 2018.

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 opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.9. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria en el caso de existir.

3.10. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

3.11. Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

3.12. 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. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arrendamiento financiero

Al 30 de junio de 2018 y 2017, la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.
Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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.

3.13. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.14. Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.15. Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

La Sociedad ha recibido de sus arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, el 90% de esta fianza se deposita en el organismo autonómico correspondiente (IVIMA). De esta forma, se clasifica en el pasivo a largo plazo del balance la fianza recibida del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance la depositada en el IVIMA. El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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 juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

(ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con Caixabank por un importe nominal de 37.417.057 euros (36.811.900 euros a 31 de diciembre de 2017). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 329.007 euros (311.083 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017) estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 7 y 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7 y 9)

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 30 de junio de 2018	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	959.194	-	-	-	959.194
Deudas con entidades de crédito	286.746	725.019	8.235.070	27.603.419	36.850.254
Otras cuentas a pagar	122.343	118.414	230.645	171.963	643.365
Total	**1.368.283**	**843.433**	**8.465.715**	**27.775.382**	**38.452.813**

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.524.558	-	-	-	1.524.558
Deudas con entidades de crédito	244.204	211.182	7.320.889	28.442.088	36.218.363
Otras cuentas a pagar	70.143	73.772	265.274	190.620	599.809
Total	**1.838.905**	**284.954**	**7.586.163**	**28.632.708**	**38.342.730**

4.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre el patrimonio neto. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.

- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	31 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Posición de deuda neta	26.360.122	25.859.323
Patrimonio Neto	55.944.293	55.673.159
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	47,12%	46,45%

El ratio anteriormente calculado se encuentra dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

4.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo a las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares y el descuento de los flujos de efectivo estimados. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2018		
Coste	62.606	62.606
Amortización acumulada	(11.569)	(11.569)
Valor Contable	**51.037**	**51.037**
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	34.549	34.549
Dotación para amortización	(9.716)	(9.716)
Saldo a 30.06.2018:		
Coste	97.155	97.155
Amortización acumulada	(21.285)	(21.285)
Valor contable	**75.870**	**75.870**

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2017	-	-
Altas	62.606	62.606
Dotación para amortización	(11.569)	(11.569)
Saldo a 31.12.2017:		
Coste	62.606	62.606
Amortización acumulada	(11.569)	(11.569)
Valor contable	**51.037**	**51.037**

a) Pérdidas por deterioro

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no había elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 15.755 euros (15.755 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017) bajo el epígrafe "Reparaciones y conservación" y "Otros servicios" en base a la naturaleza y el uso del bien arrendado.

f) Bienes bajo arrendamiento financiero

Los bienes recogidos dentro de este epígrafe se encuentran sujetos a un contrato de arrendamiento financiero, con una deuda total asociada de 40.886 euros (48.552 euros a 31 de diciembre de 2017), de los cuales 7.110 euros (14.776 euros a 31 de diciembre de 2017) se corresponden con las cuotas a pagar durante los próximos 12 meses y por ello se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo.

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid en "zona premium" que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad. El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016, como parte de una ampliación de capital de su socio anterior, y se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2018					
Coste	55.566.675	16.731.019	-	16.554.477	88.852.171
Amortización acumulada	-	(1.137.668)	-	-	(1.137.668)
Valor neto contable	**55.566.675**	**15.593.351**	**-**	**16.554.477**	**87.714.503**
Altas	-	-	-	343.415	343.415
Bajas	-	-	-	-	-
Traspasos	-	8.553.815	7.396.874	(15.985.238)	(34.549)
Dotación para amortización	-	(476.438)	(184.922)	-	(661.360)
Saldo a 30.06.2018					
Coste	55.566.675	25.284.834	7.396.874	912.654	89.161.037
Amortización acumulada	-	(1.614.106)	(184.922)	-	(1.799.028)
Valor neto contable	**55.566.675**	**23.670.728**	**7.211.952**	**912.654**	**87.362.009**

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con las obras que se están llevando en el centro y las altas de construcciones se corresponden con los trabajos realizados y aportaciones a locales arrendados.

Los traspasos realizados durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 se corresponden con la clasificación por naturaleza de los trabajos de reacondicionamiento del centro comercial que fueron finalizados y liquidados durante el primer trimestre de 2018.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2017				
Coste	**55.566.675**	16.281.550	15.219.929	87.068.154
Amortización acumulada	-	(431.615)	-	(431.615)
Valor neto contable	**55.566.675**	**15.849.935**	**15.219.929**	**86.636.539**
Altas	-	449.469	1.334.548	1.784.017
Bajas	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(706.053)	-	(706.053)
Saldo a 31.12.2017				
Coste	55.566.675	16.731.019	16.554.477	88.852.171
Amortización acumulada	-	(1.137.668)	-	(1.137.668)
Valor neto contable	**55.566.675**	**15.593.351**	**16.554.477**	**87.714.503**

La Sociedad no realizó adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con las obras que se están llevando en el centro y las altas de construcciones se corresponden con las obras realizadas y aportaciones a obras de locales arrendados.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017 se ha realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, la última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 1 de enero de 2018 (30 de septiembre de 2017).

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El inmueble se ha valorado considerando de forma individual cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,00% (2017:7,30%) Exit yield 4,85% (2017:4,50%).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados por importe de 119.720 euros. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tenía elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

e) Garantías

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe es garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank, S.A. (ver Nota 14).

f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Ingresos por arrendamiento	1.989.190	1.596.436
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	1.285.491	127.544
Re-facturación de gastos	415.103	392.428
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.983.636)	(1.671.458)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(1.149.944)	(664.537)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

a) Activos financieros:

A 30 de Junio de 2018	A largo plazo	A corto plazo	2018
	Créditos Otros	Créditos Otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	484.655	690.413	1.175.068
Total	**484.655**	**690.413**	**1.175.068**

A 31 de Diciembre de 2017	A largo plazo	A corto plazo	2017
	Créditos Otros	Créditos Otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	483.133	852.354	1.335.487
Total	**483.133**	**852.354**	**1.335.487**

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 476.699 euros (475.177 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros:

A 30 de Junio de 2018			A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	36.563.508	521.022	37.084.530
Total	**36.563.508**	**521.022**	**37.084.530**

A 30 de Junio de 2018			A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	286.746	1.079.115	1.365.861
Total	**286.746**	**1.079.115**	**1.365.861**
Total pasivos financieros	**36.850.254**	**1.600.137**	**38.450.391**

A 31 de Diciembre de 2017			A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	35.974.159	529.666	36.503.825
Total	**35.974.159**	**529.666**	**36.503.825**

A 31 de Diciembre de 2017			A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	244.204	1.586.233	1.830.437
Total	**244.204**	**1.586.233**	**1.830.437**
Total pasivos financieros	**36.218.363**	**2.115.899**	**38.334.262**

7.2 Análisis por vencimientos

	Activos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Clientes (Nota 9)	690.413	-	-	-	-	-	690.413
Otras inversiones financieras (Nota 9)	-	106.573	158.187	22.697	26.697	170.501	484.655
Total	**690.413**	**106.573**	**158.187**	**22.697**	**26.697**	**170.501**	**1.175.068**

	Pasivos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 14)	956.772	-	-	-	-	-	956.772
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	286.746	725.019	2.378.156	2.849.178	3.007.736	27.603.419	36.850.254
Otros pasivos financieros (Nota 14)	122.343	118.414	175.763	25.219	29.663	171.963	643.365
Total	**1.365.861**	**843.433**	**2.553.919**	**2.874.397**	**3.037.399**	**27.775.382**	**38.450.391**

8. Inversiones financieras

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Fianzas	484.655	483.133
Inversiones financieras a largo plazo	**484.655**	**483.133**

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados al Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA) por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Clientes por ventas y prestación de servicios	417.702	577.643
Linealización de las rentas y anticipos	270.137	272.478
Anticipos a Proveedores	2.574	2.233
Deudores	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	199.063	329.340
	889.476	**1.181.694**

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 15.661 euros (0 euros en el mismo periodo del ejercicio 2017). La Sociedad tiene provisionado en el balance 41.394 euros por dicho concepto al 30 de junio de 2018. La sociedad no tenía provisionado en el balance ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2017.

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 30 de junio de 2018 es de 57.509 euros (199.639 euros al 31 de diciembre de 2017), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Tesorería	10.490.132	10.359.040
	10.490.132	**10.359.040**

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 las cuentas bancarias se encuentran pignoradas, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario y 500.000 euros están restringidos como garantía de cobertura del servicio de la deuda hasta 16 de febrero de 2018.

Con fecha 10 de abril de 2018 se obtuvo un waiver para ampliar el periodo de disposición del mismo hasta el 31 de octubre de 2018.

Adicionalmente por el acuerdo de garantía de rentas suscrito en fecha 3 de octubre de 2017, entre el anterior socio y los actuales, por un importe de 4.508.272 euros se encuentran indisponibles a 30 de junio de 2018 (de 5.796.104 euros a 31 de diciembre de 2017) (Nota 15).

A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2015 se componía de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el entonces socio único, Zambal Spain Socimi, S.A.

El 16 de febrero de 2016, Zambal Spain Socimi, S.A., como socio único de la Sociedad en ese momento, decidió ampliar el capital de la Sociedad en la cantidad de 2 euros mediante la creación de 2 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de asunción de 39.025.942 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 78.051.884 euros. Dichas participaciones sociales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por Zambal Spain Socimi, S.A. mediante la aportación no dineraria del Centro Comercial ABC Serrano. El socio único de la Sociedad en ese momento aprobó la distribución de prima de asunción por importe de 25.213.112 euros, con lo que la prima de asunción final quedó establecida en 52.838.772 euros.

El 16 de febrero de 2016 Zambal Spain Socimi, S.A. procedió a la venta de la totalidad de las participaciones de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose esta en el nuevo socio único de la Sociedad.

El 16 de febrero de 2016 la Sociedad procedió a realizar una nueva ampliación de capital por un importe de 30 euros mediante la creación de 30 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de asunción de 18.135,71 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 544.071 euros. Dichas participaciones sociales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por IBA Capital Partners, S.L., en aquel momento administrador único de la Sociedad.

El 23 de junio de 2017 IBA Capital Partners, S.L. procedió a la venta de la totalidad de su participación en el capital social de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose esta, de nuevo, en el socio único de la Sociedad.

El 19 de septiembre de 2017 la Sociedad amplió su capital social en un importe de 57.038 euros mediante la creación de 57.038 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron sin prima de asunción. Dichas participaciones fueron totalmente asumidas y desembolsadas por Alice RE Holding, S.L.

El 19 de septiembre de 2017 se acordó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima, pasando su capital social a estar representado por 60.070 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresada en Euros)

El 3 de octubre de 2017 Alice RE Holding, S.L. procedió a la venta de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad a Banca March, S.A., (quien ostentó una participación del 28,03% con 16.835 acciones) y al resto de personas físicas y jurídicas identificadas como compradores en el contrato de compraventa suscrito y elevado a público en esa misma fecha.

El 3 de octubre de 2017, inmediatamente después de la referida compraventa, la junta general de accionistas de la Sociedad acordó la ampliación del capital social en un importe de 3.637.183 euros mediante la creación de 3.637.183 acciones nominativas de 1 euros, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias. Las nuevas acciones se emitieron sin prima de emisión. En esa misma fecha, se acordó cambiar la forma de representación de las acciones, de títulos a anotaciones en cuenta. Tras dicha operación la participación de Banca March quedó reducida a un 27,96% del capital social, correspondiente a 1.033.850 acciones.

Banca March procedió el 3 de noviembre de 2017 y el 29 de noviembre de 2017 a la venta de 183.982 acciones y 35.044 acciones, respectivamente, a accionistas minoritarios, viendo reducida su participación al 31 de diciembre de 2017 al 22,04% del capital social, representado por 814.824 acciones.

El 5 de marzo de 2018 se acordó, en Junta General de Accionistas, la realización de una ampliación de capital liberada con cargo a reservas, mediante la emisión de 1.302.761 acciones de 1 euro de valor nominal. Banca March recibió, en base a su participación en el capital de la Sociedad, 250.067 acciones de dicha ampliación.

Banca March procedió el 5 de febrero de 2018 y el 3 de abril de 2018 a la venta de 105.133 acciones y 118.480 acciones, respectivamente, a accionistas minoritarios, viendo reducida su participación al 30 de junio de 2018 al 16,83% del capital social, representado por 841.278 acciones.
Al 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

30 de junio de 2018:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	841.278	16,83%

31 de diciembre de 2017:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	814.824	22,04%

El detalle del capital y prima de emisión a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	3.697.253	3.697.253	53.382.843	57.080.096
Otros movimientos	1.302.761	1.302.761	(1.302.761)	-
Saldo al 30 de junio de 2018	**5.000.014**	**5.000.014**	**52.080.082**	**57.080.096**

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	3.032	3.032	53.382.843	53.385.875
Otros movimientos	3.694.221	3.694.221	-	3.694.221
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**3.697.253**	**3.697.253**	**53.382.843**	**57.080.096**

b) Acciones en patrimonio propias

A 30 de junio de 2018 la sociedad posee 13.525 acciones propias a un precio medio de 21,099 euros por acción. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no era titular de acciones propias.

c) Reservas

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Reserva Legal	-	-
Otras Reservas	(46.608)	(46.903)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.360.034)	(369.109)
	(1.406.642)	**(416.012)**

I. Reserva legal

De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existe reserva legal dotada al no haber registrado resultados positivos la Sociedad.

II. Otras reservas

El importe de las otras reservas por 46.608 euros (46.903 euros a 31 de diciembre de 2017) se corresponden con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016.

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 30 de junio de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Beneficio / (pérdida) neto	556.204	(219.587)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	4.544.048	3.032
Número medio de acciones propias en cartera	13.525	-
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	0,12	(72,42)
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	0,12	(72,42)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2018 y 2017.

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución de resultados

La distribución del resultado aprobada en la Junta General del 5 de marzo de 2018 correspondiente al ejercicio anual anterior es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	(990.925)
	(990.925)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(990.925)
	(990.925)

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, 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).

13. Provisiones a corto plazo

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Impuesto sobre Bienes Inmuebles y otros tributos	389.227	-
	389.227	**-**

El saldo provisionado a 30 de junio de 2018 se corresponde con la periodificación del gasto estimado por el impuesto sobre bienes inmuebles y otros tributos para el ejercicio 2018.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	36.563.508	35.974.159
Fianzas	521.022	529.666
Total	**37.084.530**	**36.503.825**

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	286.746	244.204
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	956.772	1.516.090
Fianzas	122.343	70.143
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.422	8.468
Total	**1.368.283**	**1.838.905**
Total débitos y partidas a pagar	**38.452.813**	**38.342.730**

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

La Sociedad suscribió el 16 de febrero de 2016 una póliza de préstamo por importe máximo de 39.150.500 euros con Caixabank, S.A. del que a 30 de junio de 2018 quedaban pendientes de disponer 1.684.505 euros (2.485.414 euros a 31 de diciembre de 2017).

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2018, a coste amortizado, es de 36.809.368 euros (36.169.812 euros a 31 de diciembre de 2017), el importe clasificado a corto plazo se corresponde con las cantidades a amortizar durante los próximos 12 meses, que ascienden a 195.752 euros (146.814 euros a 31 de diciembre de 2017), así como los intereses devengados y no pagados por un importe de 83.884 euros (82.614 euros a 31 de diciembre de 2017). El resto de la deuda con entidades de crédito se corresponde con los arrendamientos financieros que tiene la Sociedad (ver Nota 5).

El préstamo está dividido en tres tramos cuyas condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

Tramo A: 20.000.000 euros.
Tramo B1: 15.650.500 euros.
Tramo B2: 3.500.000 euros.

Todos los tramos con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 362.136 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo (337.170 euros a 30 de junio de 2017).

La Sociedad aportaba una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, como condición esencial para la concesión de este contrato. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

La vigencia del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertas ratios, a 31 de diciembre de los primeros 3 años es el de cumplir con la ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60%, que según el criterio del órgano de administración de la Sociedad se hayan cumplidos al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

Con fecha 10 de abril de 2018 se obtuvo un waiver para ampliar el periodo de disposición del mismo hasta el 31 de octubre de 2018 y para la apertura de la cuenta en el proveedor de liquidez.

15. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 4.545.934 euros (5.796.104 euros a 31 de diciembre de 2017) se corresponde principalmente con el importe de la garantía de rentas pendiente de liberar del acuerdo firmado el 3 de octubre de 2017, entre el antiguo socio único y los socios actuales, y que tiene como contrapartida la tesorería indisponible en el epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" este importe asciende a 4.508.272 euros. La fecha de vencimiento de dicha garantía es el 31 de diciembre de 2019.

16. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo de seis meses finalizado del 30 de junio de 2018 y 2017 y la base imponible del impuesto sobre beneficios para esos periodos son las siguientes:

	30 de junio de 2018					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			556.204	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**556.204**			

	30 de junio de 2017					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(219.587)	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(219.587)**			

Los saldos a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Activos y Pasivos		
Hacienda Pública deudora por retenciones	9	9
Hacienda Pública deudora por IVA	199.054	329.331
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(962)	(962)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(1.460)	(7.506)
Total activos y pasivos	**196.641**	**320.872**

Las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 1.347.345 euros.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Madrid	100%	100%

Actividad	30 de junio de de 2018	30 de junio de 2017
Arrendamiento de inmuebles	2.918.946	1.401.433
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	355.735	322.548
Refacturación de gastos (Nota 6.f)	415.103	392.428
	3.689.784	**2.116.409**

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 ni durante el ejercicio 2017.

c) Gastos de personal

	30 de junio de 2018
Sueldos y salarios	15.500
Seguridad social	4.789
Otras cargas sociales	334
	20.623

A 30 de junio de 2017 no había empleados en la Sociedad.

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	30 de junio de 2018
Titulados, técnicos y administrativos	1
	1

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	30 de junio de 2018	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	**1**

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y 2017 no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia es el siguiente:

	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	141.530	125.685
Servicios de profesionales independientes	930.835	537.845
Primas de seguros	10.666	10.622
Servicios bancarios y similares	3.210	3.138
Publicidad y Relaciones Públicas	93.089	161.055
Suministros	154.674	151.055
Otros servicios	288.645	297.365
Otros gastos de explotación	57.055	-
	1.679.704	**1.286.765**
Tributos	399.769	391.572
	2.079.473	**1.678.337**

18. Resultado financiero

	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	-	47
	-	**47**
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(362.408)	(337.396)
Otros	-	-
	(362.408)	**(337.396)**
Resultado financiero	**(362.408)**	**(337.349)**

19. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Menos de 1 año	2.926.655	2.918.216
Entre 1 y 5 años	8.198.164	8.624.686
Más de 5 años	11.804.041	12.236.458

20. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.

- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

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

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2017, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

21. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas en concepto de "Asset Management Fees":

A 30 de junio de 2018	**Servicios recibidos**
Banca March, S.A	392.373
Total gastos	**392.373**

A 30 de junio de 2017	**Servicios recibidos**
Alice Re Holding, S.L. (*)	313.750
Total gastos	**313.750**

(*) A 31 de diciembre de 2017 y tal como se indica en la Nota 11, dichas Sociedades han dejado de ser partes vinculadas.

Adicionalmente, en virtud del contrato firmado con Alice RE Holding, S.L., indicado en la Nota 15, se ha liberado como garantía de rentas 1.287.832 euros, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (842.530 euros durante el ejercicio 2017)

Los servicios recibidos se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones normales de mercado.

22. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni 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 los presentes estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

23. Hechos posteriores al cierre

Desde la fecha de cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en las notas explicativas.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 8.000 euros y 27.500 euros por otros servicios de revisión (20.000 euros por los servicios de auditoría en el ejercicio anual de 2017 y 2.500 euros por otros servicios). Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 se habían devengado otro tipo de honorarios por sociedades vinculadas con la marca PricewaterhouseCoopers por importe de 45.190 euros (ninguno en el peiodo de seis meses finalizado en el 30 de junio de 2017).

25. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009)

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

- Al 30 de junio de 2018 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la Nota 11, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.
- Las 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 son las correspondientes al ejercicio 2017 desglosadas en la Nota 11.
- Asimismo, dado que durante el 2017 la Sociedad no generó beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores realizaron la propuesta de distribución que se expone en la Nota 12 de las presentes notas explicativas.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El inmueble y la fecha de incorporación se detallan en la Nota 6.

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil de Bolsas y Mercados Españoles desde el 6 de abril de 2018.

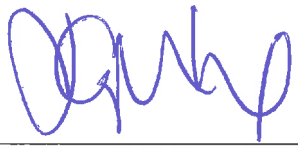
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 22 de octubre de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018., los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

D. Rafael Canales Abaitua
Consejero



D. Josep Emil Cloquell Martín
Consejero

D. José Luis Santos García
Consejero

SERRANO 61 DESARROLLO, SOCIMI, SA

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numéricos sobre ingresos y coste futuros.

La sociedad publicó en marzo de 2018, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el DIIM). En dicho DIIM se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros para los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones y estimaciones consolidadas fueron aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 5 de marzo de 2018.

A continuación se incluye una tabla en la que se presentan la cifras de la cuenta de resultados que se desprenden de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los referidos Estados Financieros han sido sometidos a revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, comparados con la previsión de la cuenta de resultados del ejercicio 2018 incluida en el DIIM, y establecido su grado de cumplimiento.

ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, SA (Miles de €)	ESTIMACIÓN CIFRAS 31/12/2018 PUBLICADA EN DIIM FECHA 28/03/2018	EEEFF INTERMEDIOS 30/06/2918	GRADO DE CUMPLIMIENTO
Importe neto de la cifra de negocio	**5.600 €**	**3.689 €**	**65,88%**
Otros gastos de explotación	**-1.288 €**	**-2.079 €**	**161,41%**
Gastos de personal	**-31 €**	**-21 €**	**67,74%**
Amortización	**-1.082 €**	**-671 €**	**62,01%**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**3.199 €**	**918 €**	**28,70%**
Gastos financieros	**-709 €**	**-362 €**	**51,06%**
RESULTADO FINANCIERO	**-709 €**	**-362 €**	**51,06%**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**2.490 €**	**556 €**	**22,33%**
Impuestos sobre beneficios	**0 €**	**0 €**	**N/A**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**2.490 €**	**556 €**	**22,33%**

En primer lugar la Sociedad señala que en el cuadro anterior se está presentando una comparativa de cifras referidas a períodos distintos, siendo unas correspondientes a un período de 6 meses y otras a un período de 12 meses. Por ello, cualquier ejercicio comparativo entre ambos períodos es de difícil explicación, fundamentalmente debido al momento de crecimiento y cambio en el que se encuentra la Sociedad durante los últimos meses, tal y como se expuso en el DIIM de marzo de 2018.

Pese a que la sociedad tiene una actividad lineal (el arrendamiento de los locales que conforman el Centro Comercial que constituye su objeto) y ésta cuenta con un alto grado de madurez, Serrano 61 Desarrollo Socimi se encuentra inmersa en una fase de crecimiento y expansión (como consecuencia, entre otras acciones, de las obras de mejora acometidas durante el último año 2017, y del cambio y mejora del mix comercial que se quiere ofrecer al público visitante del Centro Comercial), lo que hace que la comparación de magnitudes semestrales con las cifras anuales proyectadas resulte en alto grado difícilmente justificadas para valorar el grado de cumplimiento de las previsiones.

En todo caso, a continuación se analizan las principales variaciones respecto a las previsiones del ejercicio 2018, en aquellos epígrafes significativos de la cuenta de resultados:

a) Importe neto de la cifra de negocios: tal y como se explica en el DIIM, los ingresos de la Sociedad deben tomar en consideración, adicionalmente a los derivados de los contratos firmados con los arrendatarios, la garantía de rentas netas con la que cuenta Serrano 61 Desarrollo Socimi, en el ámbito del contrato firmado entre la entidad y la sociedad ALICE RE HOLDING, SL. Por motivos de prudencia, se establece de forma anual una estimación de ingresos en el ejercicio 2018 equivalente al montante correspondiente a la renta garantizada. Asimismo en aplicación del principio de prudencia y con el fin de reflejar la verdadera situación patrimonial, se contabilizan las garantías con una diferencia temporal.

b) Otros gastos de explotación, servicios exteriores: se han producido durante los primeros seis meses del ejercicio 2018 unos gastos no recurrentes debidos a gastos (i) asociados a la compraventa de la Sociedad (valoraciones de asesores independientes, asesores legales, comisiones de intermediación, *due diligence* técnicas, notaría y registro, etc), (ii) a costes asociados a la ampliación de capital previa a la salida al MAB; y, (iii) a costes asociados al proceso de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al MAB (*due diligence* legal, asesor registrado, etc).

c) Gastos de personal: el contrato de la directora de administración de la Sociedad ha devenido indefinido, por lo que ya no ha lugar a la bonificación en su cotización de la Seguridad Social. Ello supone una desviación sobre la estimación realizada para el cierre del ejercicio 2018.

d) Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias: las obras realizadas durante los ejercicios 2017 y 2018 han sido objeto de activación en sede social, en base a la distribución final llevada a cabo por el experto inmobiliario independiente responsable del proyecto, incrementándose en la nueva distribución el peso de la amortización de las instalaciones, con un ratio de amortización mayor que el correspondiente a la obra civil. Adicionalmente, hay que considerar el importe de la amortización acelerada de las obras privativas de dos arrendatarios.

En todo caso, dado que la Sociedad se encuentra en una fase de crecimiento, y que las previsiones sobre ingresos y costes futuros del ejercicio 2018 no se realizaron tomando como base una evolución lineal a lo largo del año, se considera que las previsiones del ejercicio 2018 siguen primordialmente vigentes, con las reclasificaciones sobre los gastos de amortización explicadas en este documento, por lo que no está previsto que el Consejo de Administración de la entidad vaya a realizar una nueva estimación hasta que se produzca el cierre del presente ejercicio 2018.

Rafael Canales Abaitua

Presidente

José E. Cloquell Martí

Consejero

José Luis Santos García

Consejero