

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

INFORME SEMESTRAL JUNIO 2021

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, “Optimum”, la “Sociedad” o el “Emisor”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity (en adelante, “BME Growth”), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el BME Growth, pone en conocimiento del mercado el informe semestral de 2021 con la revisión limitada del auditor y Estados Financieros Intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2021 elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Atentamente,

Optimum III Value Added Residential SOCIMI, S.A.

Ignacio Pigrau

Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 28 de octubre de 2021

Informe de Revisión Limitada

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2021



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

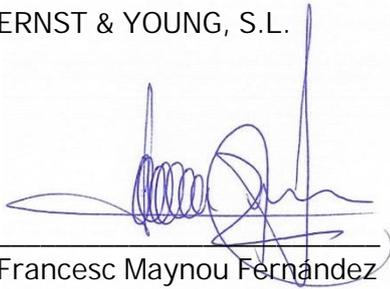
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., al 30 de junio de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 20/21/06898 emitido por el Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.



Francesc Maynou Fernández

26 de octubre de 2021

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2021

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		86.377.255	87.606.945
II. Inmovilizado material	5	897.925	372.232
3. Inmovilizado en curso y anticipos		897.925	372.232
III. Inversiones inmobiliarias	6	85.353.571	87.108.683
1. Terrenos		50.422.308	50.895.717
2. Construcciones		34.931.263	36.212.966
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	125.758	126.031
5. Otros activos financieros		125.758	126.031
Fianzas constituidas a largo plazo		125.758	126.031
Depósitos constituidos a largo plazo		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		3.637.722	13.284.483
II. Existencias	7.1	63.473	577.515
6. Anticipos a proveedores		63.473	577.515
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	144.671	25.490
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		80.946	3.601
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	10.1	63.725	21.889
V. Inversiones financieras a corto plazo		82.216	194.486
5. Otros activos financieros a corto plazo		82.216	194.486
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.347.362	12.486.992
1. Tesorería	8	3.347.362	12.486.992
TOTAL ACTIVO		90.014.977	100.891.428

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2021

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO		39.361.412	49.891.303
A-1) Fondos propios		39.361.412	49.891.303
I. Capital		5.403.000	5.403.000
1. Capital escriturado	9.1	5.403.000	5.403.000
II. Prima de emisión		48.533.363	48.627.000
III. Reservas		(297.609)	(1.342.760)
1. Legal y estatutarias	9.2	1.045.151	-
2. Otras reservas	9.3	(1.342.760)	(1.342.760)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.4	(291.940)	(291.940)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(12.955.511)	(12.955.511)
VII. Resultado del ejercicio	3	(1.029.891)	10.451.514
B) PASIVO NO CORRIENTE		46.467.861	48.549.252
I. Provisiones a largo plazo		1.522.019	1.767.649
4. Otras provisiones a largo plazo	13	1.522.019	1.767.649
II. Deudas a largo plazo	7.2	44.945.842	46.781.603
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo		44.262.257	46.094.228
5. Otros pasivos financieros a largo plazo		683.586	687.375
C) PASIVO CORRIENTE		4.185.704	2.450.873
III. Deudas a corto plazo	7.2	2.886.611	2.378.228
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		2.234.074	2.062.684
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		652.537	315.544
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	1.299.093	72.645
1. Proveedores		210.447	67.556
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	1.088.646	5.089
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		90.014.977	100.891.428

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO DE 2021

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2021	31/12/2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	818.402	3.015.649
b) Prestaciones de servicios		818.402	3.015.649
5. Otros ingresos de explotación		5.160	22.240
7. Otros gastos de explotación	12.3	(1.627.921)	3.842.067
a) Servicios exteriores		(1.409.257)	(2.267.526)
b) Tributos		(474.059)	(771.273)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		255.395	6.880.866
8. Amortización del inmovilizado	6	(382.049)	(853.207)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		691.937	5.529.155
13. Otros resultados		(2.080)	(7.247)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		(496.552)	11.548.658
12. Ingresos financieros		-	0
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	0
b2) En terceros		-	0
13. Gastos financieros	7	(533.339)	(1.097.144)
b) Por deudas con terceros		(533.339)	(1.097.144)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(533.339)	(1.097.143)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(1.029.891)	10.451.514
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3		(1.029.891)	10.451.514
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		(1.029.891)	10.451.514

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 30 DE JUNIO DE 2021 Y COMPARATIVA

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2021	31/12/2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	3	(1.029.891)	10.451.514
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		(1.029.891)	10.451.514

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 30 DE JUNIO DE 2021 Y COMPARATIVA CON EL EJERCICIO COMPLETO 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	ACCIONES Y PARTICIPACION ES PROPIAS	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020	5.403.000	48.627.000	(255.196)	(1.342.760)	(10.941.391)	(2.014.120)	39.476.532
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	10.451.514	10.451.514
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(2.014.120)	2.014.120	-
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras variaciones	-	-	(36.744)	-	-	-	(36.744)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.403.000	48.627.000	(291.940)	(1.342.760)	(12.955.511)	10.451.514	49.891.303
Total de ingresos y gastos reconocidos (Nota 3)	-	-	-	-	-	(1.029.891)	(1.029.891)
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	1.045.151	-	(1.045.151)	-
- Operaciones con socios o propietarios	-	(93.637)	-	-	-	(9.406.363)	(9.500.000)
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2021	5.403.000	48.533.363	(291.940)	(297.609)	(12.955.511)	(1.029.891)	39.361.412

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO DE 2021

(expresado en euros)

	Notas	30/06/2021	31/12/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.029.891)	10.451.514
Ajustes del resultado		(31.944)	(10.626.139)
Amortización del inmovilizado	6	382.049	853.207
Variación de provisiones		(255.395)	(7.047.334)
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	7.2.1	533.339	1.097.144
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(691.937)	(5.529.155)
Cambios en el capital corriente		1.627.283	(392.420)
Existencias		514.042	(353.800)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(109.417)	(6.301)
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.226.448	43.837
Otros pasivos corrientes		-	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(3.790)	(76.156)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(533.339)	(1.097.144)
Pagos de intereses		(533.339)	(1.097.144)
Cobros de intereses		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		32.110	(1.664.188)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(525.694)	(291.192)
Inmovilizado material	5	(525.694)	(157.225)
Inversiones Inmobiliarias	6	-	-
Otros activos financieros		-	(133.967)
Cobros por desinversiones		2.177.542	20.200.000
Inversiones Inmobiliarias	5	2.065.000	20.200.000
Otros activos financieros		112.542	(133.967)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		1.651.849	19.908.808
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(9.500.000)	(36.744)
Emisión			
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		-	(36.744)
Devolución			
Dividendos		(9.406.363)	-
Devolución prima de emisión		(93.637)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.660.582)	(6.923.287)
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	7.2.1	-	2.837.166
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		(1.660.582)	(9.760.453)
Otras deudas		336.994	15.264
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(10.823.588)	(6.944.767)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(9.139.630)	11.299.853
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.486.992	1.187.139
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.347.362	12.486.992

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-66795063 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 3 de junio de 2016, número 1.198 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.456, folio 38, hoja 488386. Con fecha 23 de diciembre de 2016, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la Sociedad se acoge al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2017. El día 16 de mayo de 2017 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente denominado BME Growth.

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

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

2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las Notas Explicativas.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil de 30 de julio de 2020.
- Circulares y disposiciones específicas del MAB y la CNMV.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2021 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2021.

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

2.2 Imagen fiel

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

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del primer semestre de 2021, las correspondientes al ejercicio anual (12 meses) terminado al 31 de diciembre de 2020. En las Notas Explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En el primer semestre de 2021 la Sociedad ha tenido resultado del periodo negativo por importe de 1.030 miles de euros (10.452 miles de euros positivos en el ejercicio completo de 2020). A 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 548 miles de euros principalmente por las deudas a corto plazo con entidades de crédito.

A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, la Sociedad ha ampliado la financiación de deuda externa existente en 594 miles de euros y ha vendido el inmueble situado en la calle Juan de Garay 5 (Barcelona) por un valor de 2.675 miles de euros. Con el incremento de tesorería obtenido por dichas operaciones se garantizan el cumplimiento de los compromisos y obligaciones de pago a corto plazo (Nota 16).

Los Administradores de la Sociedad han preparado los Estados Financieros Intermedios atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial el cual contempla la realización de plusvalías por la venta de activos. La continuación de esta estrategia permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

- Ante la situación actual de incertidumbre derivada del COVID-19, los Administradores de la Sociedad han analizado distintos escenarios futuros, concluyendo que en ninguno de los mismos se prevén impactos significativos en la recuperabilidad del inmovilizado material, las cuentas a cobrar o de cualquier otro activo. La Dirección de la Sociedad estima que a 30 de junio de 2021 las provisiones registradas y la posición de tesorería son suficientes para hacer frente a los riesgos identificados.
- El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.6 Corrección de errores

En el primer semestre de 2021, no se han efectuado ajustes por corrección de errores.

2.7 Cambios de criterios contables

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

2.8 Presentación de los datos y cifras contables

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2020, formulada por los Administradores y aprobada por la Junta General de Accionistas fue el siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	10.451.514
Aplicación	
Reserva legal	1.045.151
Dividendo ordinario	9.406.363

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Gesvalt) según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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

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

4.3 Arrendamientos

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

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

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

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

4.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

4.8 Impuestos sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades.

4.9 Ingresos y Gastos

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

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

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

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

4.10 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las Notas Explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.13 Acciones Propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren. El valor de la autocartera se calcula empleando el método FIFO registrando las compras de nuevas acciones por el precio de adquisición y las ventas corresponden a los títulos que llevasen más tiempo en la autocartera

5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre de 2021 y comparativamente en el ejercicio completo de 2020:

30/06/2021	Saldo	Entradas o			Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones	Trasposos	Salidas	final
Coste					-
Inmovilizado en curso y anticipos	372.232	525.694	-	-	897.925
	372.232	525.694	-	-	897.925
Amortización					
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Valor neto contable	372.232	525.694	-	-	897.925

31/12/2020	Saldo	Entradas o			Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones	Trasposos	Salidas	final
Coste					-
Inmovilizado en curso y anticipos	222.675	157.225	14.375	(22.044)	372.232
	222.675	157.225	14.375	(22.044)	372.232
Amortización					
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Valor neto contable	222.675	157.225	14.375	(22.044)	372.232

No hay elementos amortizables en este epígrafe.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre de 2021 y comparativamente en el ejercicio completo de 2020:

30/06/2021	Saldo	Entradas o	Trasposos	Salidas	Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones			final
Coste					
Anticipos inmovilizado	-	-	-	-	-
Terrenos	50.895.717	-	-	(473.410)	50.422.308
Construcciones	38.575.416	-	-	(964.478)	37.610.938
Subtotal	89.471.133	-	-	(1.437.887)	88.033.246
Amortización	(2.362.450)	(382.049)	-	64.824	(2.679.675)
Valor neto contable	87.108.683	(382.049)	-	(1.373.063)	85.353.571

31/12/2020	Saldo	Entradas o	Trasposos	Salidas	Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones			final
Coste					
Anticipos inmovilizado	-	-	-	-	-
Terrenos	61.084.867	-	-	(10.189.150)	50.895.717
Construcciones	43.411.880	-	(14.375)	(4.822.089)	38.575.416
Subtotal	104.496.748	-	(14.375)	(15.011.239)	89.471.133
Amortización	(1.860.666)	(853.207)	-	351.422	(2.362.450)
Valor neto contable	102.636.082	(853.207)	(14.375)	(14.659.817)	87.108.683

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2021 es de 129.901 miles euros (125.766 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), los cuales están hipotecados por un valor de 46.439 miles de euros a cierre de primer semestre de 2021 (48.121 miles de euros a cierre del ejercicio 2020), ver Nota 7.2.1.

Durante el primer semestre de 2021 se han vendido (salidas) unidades de diversos edificios por un valor conjunto de 2,1 millones de euros. En el ejercicio completo de 2020 las desinversiones por este concepto fueron de 20,2 millones de euros correspondientes a la totalidad del inmueble localizado en la calle Edgar Neville 7 (Madrid).

6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

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

6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles, destinados todos ellos al arrendamiento, se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona y están adquiridos en su totalidad tal como se indica en el cuadro siguiente:

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

6.4 Cobertura de seguros

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

6.5 Obras de rehabilitación y mejora

Están previstas obras de mejoras en los edificios situados en las calles Diagonal 343, Bruc 85, Aragón 309 y Calaf 46 en Barcelona, si bien no tienen concretados ni la duración ni el importe total.

6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En el primer semestre de 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 818.402 euros (3.015.649 euros en el ejercicio completo de 2020). Los resultados correspondientes a la venta de inmovilizado fueron de 691.937 euros (5.529.155 euros en 2020).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el primer semestre de 2021 ascendieron a 1.454.560 euros (2.608.484 euros en el ejercicio completo de 2020).

6.7 Arrendamientos

A fecha 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. los ingresos contratados a 30 de junio de 2021 y comparativamente del ejercicio completo 2020 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Vencimiento a un año	1.091.498	1.102.856
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>3.616.481</u>	<u>4.126.556</u>
TOTAL	4.707.979	5.229.412

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

7.1 Activos Financieros

A 30 de junio de 2021, así como del ejercicio completo de 2020 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
	30/06/2021		
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	80.946	80.946
Anticipos a proveedores	0	63.473	63.473
Fianzas constituidas	125.758	82.216	207.974
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	63.725	63.725
Total	125.758	290.360	416.119

Inversiones financieras a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2020		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	3.601	3.601
Anticipos a proveedores	0	577.515	577.515
Fianzas constituidas	126.031	194.486	320.517
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	21.889	21.889
Total	126.031	797.490	923.521

Los anticipos a proveedores se detallan en el siguiente cuadro:

	30/06/2021	31/12/2020
Administración de fincas	19.061	18.155
Otros anticipos a proveedores	44.412	488.840
Otros	0	70.519
Total	63.473	577.515

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

A corto plazo los importes de clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado.

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

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

Situación fianzas a 30/06/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	60.805	3.041	1.180	6.090	1.360	114.088	186.563
Depósitos constituidos	21.411	0	0	0	0	0	21.411
Total fianzas y depósitos constituidos	82.216	3.041	1.180	6.090	1.360	114.088	207.974

Y a efectos comparativos en 2020:

Situación fianzas a 31/12/2020

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	125.381	3.401	2.280	6.840	3.780	109.730	251.412
Depósitos constituidos	69.105	0	0	0	0	0	69.105
Total fianzas y depósitos constituidos	194.486	3.401	2.280	6.840	3.780	109.730	320.517

7.2 Pasivos Financieros

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo

Concepto	30/06/2021		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	1.299.093	1.299.093
Proveedores	0	210.447	210.447
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	0	1.088.646	1.088.646
Deudas a corto y largo plazo	44.945.842	2.886.611	47.832.453
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	44.262.257	2.234.074	46.496.330
Otros pasivos financieros	683.586	652.537	1.336.123
Total	44.945.842	4.185.704	49.131.546

Pasivos financieros a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2020		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	72.645	72.645
Proveedores	0	67.556	67.556
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	0	5.089	5.089
Deudas a corto y largo plazo	46.781.603	2.378.228	49.159.831
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	46.094.228	2.062.684	48.156.912
Otros pasivos financieros	687.375	315.544	1.002.919
Total	46.781.603	2.450.873	49.232.477

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

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

Otros pasivos financieros	30/06/2021	31/12/2020
Fianzas recibidas a largo plazo	130.534	128.110
Depósitos recibidos a largo plazo	253.052	259.265
Préstamos recibidos por socios y accionistas	300.000	300.000
Total	683.586	687.375

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

Los préstamos recibidos por socios y accionistas son el equivalente a las acciones cedidas por los accionistas a la Sociedad y puestas a disposición de cotización del mercado tal como requiere el organismo de regulación del mercado en el que cotiza (BME Growth).

El importe registrado en otros pasivos financieros a corto plazo se corresponde principalmente con contratos de arras de futuras ventas de inmuebles que tiene la Sociedad en propiedad. A 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene registradas arras por importe de 522 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020).

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 46.438.851 € (48.120.995 € a 31 de diciembre de 2020) tal como se indica en el siguiente cuadro:

	30/06/2021	31/12/2020
Préstamos hipotecarios	46.438.851	48.120.995
Vencimiento < 1 año	2.176.595	2.026.766
Vencimiento >1 año	44.262.257	46.094.228
Periodificación intereses	57.479	35.918
Total deudas entidades de crédito	46.496.330	48.156.912

Durante el primer semestre de 2021 no se han dispuesto nuevas financiaciones.

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

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

(Miles de euros)		Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
		30/06/2021	31/12/2020			30/06/2021	31/12/2020
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias							
Entidad	Inmueble						
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	7.415.362	7.689.691	28/02/2024	EUR12 + 200 pb	78.392	173.672
BANKINTER S.A.	Bruc 85	2.964.897	2.999.208	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	28.303	52.698
BANKINTER S.A.	Aragon 309	2.984.598	3.019.115	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	28.491	53.077
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Edgar Neville 7	0	0	31/03/2023	FIJO 2,25%	0	176.236
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	896.262	932.815	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	9.176	19.290
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	298.754	310.938	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	3.059	6.430
CAIXABANK, S.A.	Juan de Garay 5	1.019.841	1.021.487	01/05/2051	EUR + 180 pb	11.758	18.387
BANCO SANTANDER, S.A.	Calaf 46	4.034.801	4.176.518	24/11/2023	EUR + 200pb	40.897	83.991
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641,	778.743	780.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	8.978	14.040
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	4.625.373	4.831.221	24/11/2023	EUR + 200pb	58.899	69.106
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 89	454.267	876.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	9.234	15.768
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	8.410.387	8.624.001	01/12/2050	EUR + 180 pb	76.379	113.009
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	0	0	01/12/2050	EUR + 180 pb	28.464	42.223
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	3.500.000	3.500.000	31/12/2024	FIX 2,5%	44.873	90.738
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	9.055.565	9.360.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	106.435	168.480
Periodificación de intereses		57.479	35.918				
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		46.496.330	48.156.912			533.339	1.097.144

7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación a 30/06/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	210.447						210.447
Otras deudas con las Adm. Públicas	1.088.646						1.088.646
Deudas con entidades de crédito	2.234.074	3.173.652	2.776.564	981.385	1.006.819	36.323.836	46.496.330
Otros pasivos financieros	652.537	5.938	1.180	12.125	4.080	660.263	1.336.123
TOTAL	4.185.704	3.179.589	2.777.744	993.510	1.010.899	36.984.099	49.131.546

Situación a 31/12/2020

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	67.556						67.556
Otras deudas con las Adm. Públicas	5.089						5.089
Deudas con entidades de crédito	2.062.684	2.646.999	16.891.783	2.667.778	1.113.268	22.774.402	48.156.912
Otros pasivos financieros	315.544	9.061	2.280	13.015	5.140	657.879	1.002.919
TOTAL	2.450.873	2.656.060	16.894.063	2.680.793	1.118.408	23.432.281	49.232.476

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

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

	30/06/2021	31/12/2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	15	4
Ratio de operaciones pagadas (2)	13	4
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	36	8

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	3.408.928	2.943.124
Total pagos pendientes.	34.885	39.177

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

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	30/06/2021	31/12/2020
Caja	0	0
Cuentas corrientes a la vista	3.347.362	12.486.992
Total	3.347.362	12.486.992

La Sociedad tiene una cuenta corriente sujeta a restricciones de libre disposición, destinada a operaciones de compraventa en el mercado cotizado de las acciones de la Sociedad. El saldo a 30 de junio de 2021 era de 88.898 euros (88.969 euros en el ejercicio completo de 2020).

9. FONDOS PROPIOS

9.1 Capital Social

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

El 30 de noviembre de 2016 se acuerda reducir el capital social en la suma de 90.000 euros, dejando el nominal de la acción en 1 euro como objetivo de dotar una prima de emisión de 90.000 euros.

En este mismo acuerdo se decide aumentar el capital en 5.370.000 nuevas acciones por valor de 1 euro y una prima de emisión de 9 €.

El 2 de marzo de 2017 se acuerda ampliar el capital con la emisión de 23.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión.

El 25 de marzo de 2021 se acuerda repartir la prima de emisión en 93.637 euros (0,017331 por título).

A 30 de junio de 2021 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.403.000 euros representado por 5.403.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y 8,983 euros de prima de emisión siendo el valor total de la prima de 48.533.363 euros. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

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

A cierre del primer semestre no hay desembolsos pendientes de capital. Bluemountain Luxembourg Holdings 1 S.à.r.l, con un 82,74% es el único accionista con una participación superior al 10% en el capital de la Sociedad.

9.2 Reserva Legal

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

Durante el primer semestre de 2021 la dotación realizada a reserva legal ha ascendido a 1.045.151 euros. A 30 de junio de 2021 esta reserva no se encuentra totalmente constituida

9.3 Otras reservas

El importe de otras reservas corresponde a los gastos derivados de la ampliación de capital con prima de emisión realizada durante el ejercicio 2016.

9.4 Acciones propias

El 7 de abril de 2017 la Sociedad recibió en alquiler 30.000 acciones a un precio de 10 euros por acción que pasaron a formar la autocartera inicial de la empresa.

A 30 de junio de 2021 la sociedad poseía 28.150 acciones (representando un 0,52% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,37 euros por acción. Durante el primer semestre de 2021 no ha habido operaciones con acciones propias.

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad poseía 28.150 acciones (representando un 0,52% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,37 euros por acción. Durante el ejercicio 2020 adquirió 3.095 acciones a un precio medio de 11,87 euros por acción y no vendió ningún título.

9.5 Distribución de resultado

El resultado positivo del ejercicio 2020 se distribuyó de la siguiente manera:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	10.451.514
Aplicación	
Reserva legal	1.045.151
Dividendo ordinario	9.406.363

Adicionalmente se ha acordado la devolución de prima de emisión por importe de 93.637 euros.

El dividendo ordinario fue aprobado en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2021 y desembolsado íntegramente el 9 de abril de 2021. La distribución se detalla en el siguiente cuadro:

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	8.531.328
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	875.035
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
TOTAL	9.406.363

No ha habido reparto de dividendos en ejercicios anteriores.

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

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	30/06/2021	31/12/2020
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	63.725	21.263
Seguridad Social y otros	-	626
	63.725	21.889
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	-	-
Retenciones	1.088.646	5.089
Seguridad Social y otros	-	-
	1.088.646	5.089

Las retenciones corresponden a las derivadas del pago de dividendos (1.083 miles de euros) así como las practicadas a profesionales (5 miles de euros), ambas liquidables en el tercer trimestre de 2021.

10.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del primer semestre de 2021 y ejercicio completo de 2020 de la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	(1.029.891)	10.451.514
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	(245.630)	(7.060.507)
Base imponible	(1.275.521)	3.391.007
Cuota 0%	-	-
Gasto por impuesto de sociedades	-	-

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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

Con fecha 11 de junio de 2021 se le notificó a la Sociedad un procedimiento de comprobación e investigación relativo a: impuesto de sociedades del periodo 2016. El proceso se encuentra en la fase de presentación de información por parte de la Sociedad. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse de la inspección y de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Nota 9.3
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	Nota 9.2
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 15%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 25%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	Nota 9.5
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 15%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	Nota 9.5
c-4) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 25%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 15%	-
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-4) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 25%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d)	Nota 9.5
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 6.3
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Notas 6.2 y 6.3
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 19/2009, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 30 de junio de 2021 un importe de 818.402 euros (3.015.649 euros en el ejercicio completo de 2020) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

12.2 Gastos de personal

A 30 de junio de 2021 y 30 de diciembre de 2020 la Sociedad no dispone de personal.

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 a efectos comparativos es el siguiente:

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
a) Servicios exteriores	1.409.257	2.267.526
Reparaciones y conservación	43.427	147.119
Servicios de profesionales independientes	1.228.100	1.692.855
Transportes	-	31
Primas de seguros	40.061	38.895
Servicios bancarios y similares	10.606	38.026
Suministros	46.426	80.111
Provisión gastos	-	-
Otros servicios	40.637	270.488
b) Tributos	474.059	771.273
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por	(255.395)	(6.880.866)
Total gastos de explotación	<u>1.627.921</u>	<u>(3.842.067)</u>

La partida de "pérdidas, deterioro y variación de provisiones" corresponde principalmente a la reversión de una parte de la provisión de comisión de éxito por importe de 246 miles de euros (7.061 miles de euros en el ejercicio completo de 2020) (nota 13).

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30/06/2021	31/12/2020
Contabilidad y gastos legales	41.448	71.694
Gastos del Mercado de Valores	32.750	59.020
Asesores externos	70.574	124.761
Gastos de ventas	476.723	298.535
Management fee	337.688	675.375
Administración de Fincas	20.630	67.350
Gastos varios	248.287	396.121
Total	1.228.100	1.692.855

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

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

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el primer semestre de 2021 han ascendido a 337.687 euros + IVA (675.375 euros + IVA en el ejercicio completo de 2020) correspondientes al Management Fee.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas alcanza un valor a 30 de junio de 2021 de 1.522.019 euros (1.767.649 euros a 31 de diciembre de 2020).

13.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el primer semestre de 2021, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el primer semestre de 2021 se han satisfecho 8.755 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores.

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

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

En relación a si en el periodo al que se refieren estos Estados Financieros Intermedios y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre el 1 de julio de 2021 y 21 de octubre de 2021,

consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Personal

Durante el primer semestre de 2021 la Sociedad no ha tenido ningún trabajador en plantilla (ningún trabajador en plantilla durante el ejercicio 2020).

14.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

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

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país.
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.
- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable.
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- Riesgo de liquidez: El fondo de maniobra es negativo por un valor de 547.982 euros.

14.3 Honorarios auditoría

Honorarios de auditoría (miles de €)	a 30/06/21	a 31/12/20
Servicios de auditoría	0	16
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3	5
Total	3	21

15. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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

16. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2020 y el 21 de octubre de 2021 la Sociedad ha ampliado la financiación externa existente por un valor total de 594 miles de euros y ha vendido el inmueble situado en la calle Juan de Garay por un valor de 2.675 miles de euros.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER SEMESTRE DE 2021

El Consejo de Administración de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., con fecha 21 de octubre de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2021. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 21 de octubre de 2021

Ignacio Pigrau Lázaro
(Consejero)

David Allan Buzen (Consejero)

Ashleigh Lyn Bischoff
(Consejero)