

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

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Urban**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, el “**Grupo**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, “**Circular del MAB 2/2018**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Urban cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

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

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1. RESUMEN.....	1
1.1. Responsabilidad sobre el Documento	1
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3. Principales factores de riesgo.....	3
1.4. Breve descripción del Grupo, del negocio del emisor y de su estrategia	5
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del Emisor	6
1.6. Administradores y altos directivos del emisor	8
1.7. Composición accionarial.....	9
1.8. Información relativa a las acciones	9
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	10
2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	10
2.2. Auditor de cuentas del Grupo	10
2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	11
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	15
2.4.1. Nombre legal y comercial	15
2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad	15
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	20
2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Informe de valoración realizado por un	

experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad	21
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)	21
2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	29
2.6.3. Información fiscal	29
2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	39
2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	39
2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	48
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	50
2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	51
2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	52
2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	53
2.12. Información financiera	53

2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....	53
2.12.2.	En el caso de los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello ..	60
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	60
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	62
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	62
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	68
2.14.1.	Principales inversiones del Emisor en el ejercicio 2017 y el ejercicio en curso.....	68
2.14.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.....	68
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas	69
2.15.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:	69
	a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos	69
	b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.....	69
	c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.....	69

	A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).	69
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	71
2.16.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	75
2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones	75
2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	76
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	76
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración	76
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas	78
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciadas a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	81
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).	82
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también el detalle de los	

	administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social	83
2.20.	Declaración sobre el capital circulante	84
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa del Grupo	84
2.22.	Declaración sobre la existencia de un Reglamento Interno de Conducta.....	84
2.23.	Factores de riesgo	85
2.23.1.	Riesgos operativos y de valoración.....	85
2.23.2.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	92
2.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	93
2.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	94
2.23.5.	Riesgos fiscales	95
2.23.6.	Otros Riesgos	99
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	102
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	102
3.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	102
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	103
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	104
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	105
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	105

3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad	106
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	108
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	110
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	113
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	114
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	114
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	114
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	115
ANEXO I	Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....	116
ANEXO II	Cuentas Anuales abreviadas individuales y el informe del auditor del ejercicio comprendido entre el 8 de marzo de 2017 y el 31 de diciembre de 2017	117
ANEXO III	Estados Financieros consolidados resumidos intermedios e informe de revisión limitada del auditor del periodo de 8 meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.....	118
ANEXO IV	Informe de valoración independiente del Grupo.....	119
ANEXO V	Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios	120
ANEXO VI	Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad	121

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, la sociedad Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular en relación con la incorporación de sus acciones en el MAB.

El presente resumen del Documento Informativo de Urban debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Nadav Hamo, D. Gai Ayalon, D. Eitan Peretz, D. Jacob Jonathan Behar, D. Asher Hakmon, Dña. Chen Menaechmi, D. Aviv Evan Arkin, D. Roy Girtz y Dña. Orit S. Bar-On Bakarski, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Urban, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el acuerdo del Consejo de Administración celebrado con fecha 13 de noviembre de 2018, en ejecución, a su vez, del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 7 de noviembre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI"), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante, "Gesvalt") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 12 de noviembre de 2018, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Gesvalt en su informe ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología del valor patrimonial neto ajustado. El valor de la Sociedad se determina como el valor conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. En concreto su cálculo viene dado por diferencia entre el activo total real de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos existentes en el momento de la valoración de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor razonable de

activos y pasivos. En el apartado 2.6.5. del Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración realizada por Gesvalt.

Sobre la base del juicio profesional de Gesvalt, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, la Triple NAV es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 de entre 31.155.028,1 y 39.180.309,4 euros.

Euros

Triple NAV	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Valor del Patrimonio Neto (31/8/2018) (*)	42.241.335,6	42.241.335,6	42.241.335,6
Plusvalías de activos	(1.111.560,0)	--	1.347.456,0
Gastos de estructura	(9.974.747,5)	(6.114.551,1)	(4.408.482,1)
Patrimonio ajustado (NNNAV)	31.155.028,1	36.126.784,5	39.180.309,4
Nº de acciones a 31/8/18	5.030.788	5.030.788	5.030.788
Precio por acción	6,19	7,18	7,79

(*) Al presentar los estados financieros consolidados bajo NIIF, el valor del patrimonio neto a 31 de agosto de 2018 ya refleja la plusvalía existente a dicha fecha (concretamente 12.579.309 euros en los 8 meses del ejercicio 2018 y 3.670.121 euros en el ejercicio 2017)

Tomando en consideración el rango del informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, con fecha 12 de noviembre de 2018, en relación a los datos a 31 de agosto de 2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 13 de noviembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de Urban en 7,20 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 38.226.945,6 euros.

Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó realizar una ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de 278.510 acciones a un precio de emisión de 7,18107069764102 euros por acción (1 euro de valor nominal y 6,18107069764102 euros de prima de emisión), es decir, un capital social de 278.510 euros y una prima de emisión de 1.721.490 euros, ascendiendo la ampliación de capital a un importe total de 2.000.000 euros. Dicha ampliación fue suscrita íntegramente por los titulares de los contratos de préstamo que cada uno de ellos tenían suscritos con la sociedad convirtiéndose en los accionistas minoritarios a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 (ver apartado 2.4.2. del presente Documento Informativo).

Euros

Triple NAV	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio ajustado (NNNAV)	31.155.028,1	36.126.784,5	39.180.309,4
Ampliación capital no dineraria	2.000.000,0	2.000.000,0	2.000.000,0
Patrimonio ajustado (NNNAV) post ampliación	33.155.028,1	38.126.784,5	41.180.309,4
Nº de acciones actuales	5.309.298	5.309.298	5.309.298
Precio por acción	6,24	7,18	7,76

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar cualquier decisión de invertir en acciones de Urban deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo, los cuales podrían afectar a la evolución del negocio, los resultados, las estimaciones o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. A continuación se resaltan los siguientes:

Influencia actual del accionista mayoritario

El Grupo se encuentra controlada al 93,23% por Urban View Socimi L.P., un fondo de inversión cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. Este hecho podría afectar en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros

A 29 de noviembre de 2018, el 30,0% del total de los 454 activos adquiridos por el Grupo cuyo destino es el alquiler a terceros, se encuentran ocupados sin justo título. En caso de que el Grupo tuviera dificultades para desalojar a estos terceros de los activos o aumentara el número de casos, ello podría conllevar una reducción del negocio, de los flujos operativos y de la valoración de la Sociedad.

La Sociedad misma es quien gestiona la desocupación de los activos ocupados sin justo título. El plazo medio de desocupación de los activos es de, aproximadamente, entre 2 y 3 meses.

Urban tiene un equipo especializado con amplia experiencia en el mercado inmobiliario el cual lleva el seguimiento y control de la cartera de activos. De esta forma, el Grupo consigue tener un control más exhaustivo del estado de los activos y, de este modo, minimizar los riesgos.

Riesgo derivado de la facultad de la Generalitat de Catalunya y/o Ayuntamiento de Barcelona para ejercer su derecho de tanteo y retracto sobre parte de los activos de la Sociedad

A 29 de noviembre de 2018, 65 activos (14,3% del total de activos inmobiliarios) tienen su título de adquisición por parte de la Sociedad, sujeto a condición suspensiva, al encontrarse los activos afectos al Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, y por lo tanto, la Generalitat de Catalunya y/o el Ayuntamiento de Barcelona tienen la facultad de ejercitar un derecho de tanteo y retracto sobre dichos activos. El Grupo adquirirá plena propiedad de dichos activos una vez la Generalitat de Catalunya renuncie a su derecho de tanteo y retracto o no responda a la notificación de la transmisión de la titularidad de los activos en cuestión en el plazo legal correspondiente de 60 días naturales.

A 29 de noviembre de 2018, la Generalitat de Catalunya y/o el Ayuntamiento de Barcelona han ejercido el derecho de tanteo y retracto sobre 3 activos de los 328 adquiridos por la Sociedad en dicha comunidad autónoma.

En caso de que la Generalitat de Catalunya y/o el Ayuntamiento de Barcelona ejerciten su derecho de tanteo y retracto sobre parte o la totalidad de dichos activos mencionados, la Sociedad deberá venderle dichos activos al precio abonado en cuanto a cartera inmobiliaria en propiedad se refiere.

Concentración geográfica de producto y mercado

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, es de destacar que, si bien los activos se encuentran ubicados en cinco Comunidades Autónomas, a saber, Valencia, Andalucía, Madrid, Baleares y Cataluña, la mayoría de los mismos están ubicados en esta última (representando el 93% del número de activos que componen la cartera inmobiliaria a 29 de noviembre de 2018). Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Cataluña o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Si bien, actualmente y desde el punto de vista económico se trata de una de las áreas más dinámicas del territorio nacional.

Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia

A la hora de valorar el activo inmobiliario Gesvalt ha asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, el nivel de rentas, el grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, en relación a los ingresos, Gesvalt ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), ver apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo, o los gastos de mantenimiento normalizados de los activos (que difieren respecto de las hipótesis del Grupo contempladas en las previsiones de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, ver apartado 2.16 del presente Documento Informativo).

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por el Grupo.

En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos de cambios normativos

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

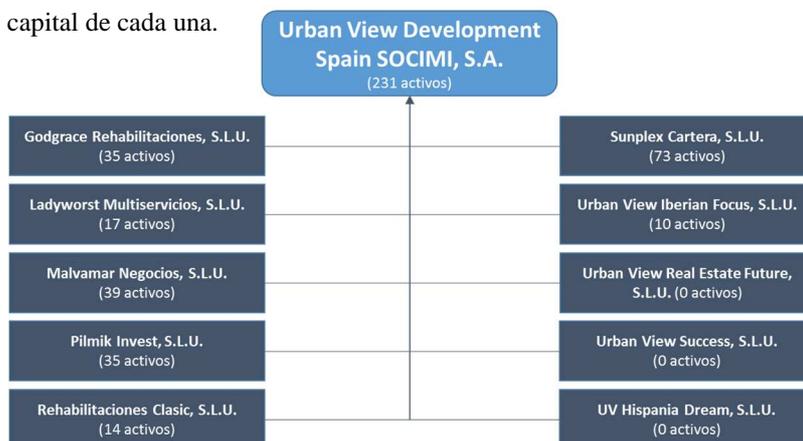
Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a Urban a modificar sus planes,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

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

1.4. Breve descripción del Grupo, del negocio del emisor y de su estrategia

Urban fue constituida el 8 de marzo de 2017, siendo la actividad principal del Grupo la adquisición y promoción de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo es propietario de 454 activos (265 activos a fecha de la valoración de activos realizada por Gesvalt a 31 de agosto de 2018), de los cuales 223 activos son propiedad de diez (10) sub-SOCIMIs, de las que Urban es propietaria del 100% del capital de cada una.



La mencionada cartera de 454 activos que presenta una superficie bruta alquilable total de 37.114 m² (265 activos a fecha de la valoración de activos realizada por Gesvalt a 31 de agosto de 2018), está compuesta por:

- 432 pisos destinados al alquiler para vivienda.
- 16 plazas de garaje.
- 5 locales comerciales.
- 1 almacén.

A 29 de noviembre de 2018, el 39,4% de los activos se encuentran arrendados (31,7% de los activos a 31 de agosto de 2018).

Desde su constitución, Urban ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos. Urban invierte en activos principalmente residenciales en localizaciones con áreas de influencia de al menos 150.000 habitantes para su explotación en régimen de arrendamiento, así como en capitales de Comunidades Autónomas.

Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, cabe destacar que Urban no ha delegado en un tercero la gestión de los activos, sino que dicha gestión la realiza la propia Sociedad.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, provisiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del Emisor

Información financiera:

La Sociedad presenta información financiera individual abreviada del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 (periodo de 10 meses a contar desde el 8 de marzo de 2017) auditada por Horwath PLM Auditores, S.L.P. (en adelante “**Crowe**”) (ver Anexo II del presente Documento Informativo) y Estados Financieros intermedios resumidos consolidados a 31 de agosto de 2018 sujetos a revisión limitada también por Crowe (ver Anexo III del presente Documento Informativo).

Resaltar que en el ejercicio 2017 la Sociedad no presentó Estados Financieros consolidados dado que a esa fecha no contaba con filiales.

A continuación, a modo resumen, se presenta la cuenta de resultados y el balance de situación de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de agosto de 2018.

A. Cuenta de resultados:

(€)	31.12.17 (*) (10 meses)	31.08.18 (**) (8 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	56.173	315.403
Variación del valor razonable inv. Inmob.	-	12.579.309
Otros ingresos de explotación	-	3.333
Gastos de personal	(26.847)	(305.653)
Otros gastos de explotación	(520.324)	(860.736)
Amortización del inmovilizado	(22.518)	25.372
Deterioros y result. Por enaj. Del Inmov.	-	(3.654)
Otros resultados	(5.937)	-
Resultado de explotación	(519.453)	11.753.374
Ingresos financieros	-	3
Gastos financieros	(49.214)	(51.739)
Resultado antes de impuestos	(568.668)	11.701.638
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(568.668)	11.701.638

(*) Cuentas Anuales individuales auditadas para el periodo comprendido entre 8-3-17 y 31-12-17

(**) Estados Financieros consolidados para el periodo comprendido entre 1-1-18 y 31-8-18

B. Balance de situación:

(€)	31.12.17 (*) (10 meses)	31.08.18 (**) (8 meses)
Inmovilizado intangible	794	9.042
Inmovilizado material	9.979	57.822
Inversiones inmobiliarias	6.827.216	42.772.920
Inversiones financieras a largo plazo	22.980	568.158
Activo no corriente	6.860.969	43.407.941
Deudas com. Y otras cuentas a cobrar	24.945	319.041
Inv. Financieras a corto plazo	7.068.577	159.641
Periodificaciones	0	12.973
Efectivo y otros activos líquidos equival.	4.192.695	7.772.151
Activo corriente	11.286.217	8.263.806
Total activos	18.147.186	51.671.747
Capital	60.000	5.030.789
Resultado del ejercicio	(568.668)	-
Reservas	-	3.101.453
Otras aportaciones de socios	-	22.407.456
Rdo. Del ejer. Atribuido a la soc. dominante	-	11.701.638
Patrimonio neto	(508.668)	42.241.336
Deudas a largo plazo	18.300.938	7.719.316
Pasivo no corriente	18.300.938	7.719.316
Provisiones	89.000	-
Deudas a corto plazo	10.072	1.411.127
Acr. Comerciales y otras cuentas a pagar	244.324	299.969
Periodificaciones	11.520	-
Pasivo corriente	354.915	1.711.096
Total patrimonio neto y pasivo	18.147.186	51.671.747

(*) Cuentas Anuales individuales auditadas para el periodo comprendido entre 8-3-17 y 31-12-17

(**) Estados Financieros consolidados para el periodo comprendido entre 1-1-18 y 31-8-18

En el apartado 2.12. y 2.14 del Documento Informativo se ha detallado la información financiera histórica de la Sociedad.

Previsiones y estimaciones:

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 5 de diciembre de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada ni de ningún tipo de trabajo de aseguramiento por parte de Crowe, como información para posibles inversores, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio presenten como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

A continuación, se presentan las principales partidas de las previsiones consolidadas para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019:

(€)	2018 (*)	2019 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	650.000	2.450.000
Variación del valor razonable inv. Inmob.		
Otros ingresos de explotación		
Gastos de personal	(867.900)	(825.000)
Otros gastos de explotación	(1.150.000)	(900.000)
Amortización del inmovilizado	(6.000)	(6.000)
Deterioros y result. Por enaj. Del Inmov.		
Otros resultados		
Resultado de explotación	(1.373.900)	719.000
Ingresos financieros		
Gastos financieros	(110.000)	(261.000)
Resultado antes de impuestos	(1.483.900)	458.000
Impuesto sobre beneficios		
Resultado del ejercicio	(1.483.900)	458.000

(*) Corresponden al período real entre el 01-1-2018 y 31-8-2018 y proyectado entre el 01-09-2018 y 31-12-2018.

(**) Cifras Proyectadas.

Las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones de la cuenta de resultados se han detallado en el apartado 2.16 del presente Documento Informativo.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Urban son:

Nº	Nombre	Puesto	Fecha de nombramiento	Naturaleza
1	D. Nadav Hamo	Presidente, Vocal y Consejero Delegado Mancomunado	Enero 22, 2018	Ejecutivo / Dominical
2	D. Gai Ayalon	Vocal y Consejero Delegado Mancomunado	Enero 22, 2018	Ejecutivo / Dominical
3	D. Eitan Peretz	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
4	D. Jacob Jonathan Behar	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
5	D. Asher Hakmon	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
6	Dña. Chen Menaechmi	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
7	D. Aviv Evan Arkin	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
8	D. Roy Girtz	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
9	Dña. Orit S. Bar-On Bakarski	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
10	D. Lorenzo Puccini	Secretario	Mayo 30, 2018	Secretario no consejero

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

Adicionalmente, en fecha 30 de mayo de 2018, el consejo de administración nombró, por un período indefinido, a D. Lorenzo Puccini como secretario no miembro del consejo de administración.

La Sociedad no ha nombrado a fecha del presente Documento Informativo un vice-presidente ni un vice-secretario del consejo de administración.

1.7. Composición accionarial

El desglose accionarial a la fecha del presente Documento Informativo es el siguiente:

Accionista	Particip. (%)	Nº de acciones.	Valoración * (Euros)
Urban View socimi, L.P.	93,23%	4.949.899	35.639.273
22 inversores	6,38%	338.510	2.437.272
Autocartera	0,39%	20.889	150.401
Total	100,0%	5.309.298	38.226.946

** En base al precio de referencia establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 13 de noviembre de 2018, tras el informe de valoración de los fondos propios a 31 de agosto de 2018 realizado por el experto independiente Gesvalt*

Se resalta que el principal accionista, Urban View Socimi, L.P., es un vehículo de inversión estadounidense a través del cual participan un total de 24 inversores, de los cuales 14 son personas físicas y 10 son personas jurídicas.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Urban está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.309.298 euros, representado por 5.309.298 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL GRUPO Y A SU NEGOCIO

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

D. Nadav Hamo, D. Gai Ayalon, D. Eitan Peretz, D. Jacob Jonathan Behar, D. Asher Hakmon, Dña. Chen Menaechmi, D. Aviv Evan Arkin, D. Roy Girtz y Dña. Orit S. Bar-On Bakarski, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Urban, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el acuerdo del Consejo de Administración celebrado con fecha 13 de noviembre de 2018, en ejecución, a su vez, del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 7 de noviembre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión.

2.2. Auditor de cuentas del Grupo

Las cuentas anuales individuales abreviadas de 2017 correspondientes al periodo de 10 meses comprendido entre el 8 de marzo de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, han sido auditadas por Crowe, compañía domiciliada en Avenida Diagonal 429, 5º Planta, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona Tomo, 40189 Folio 115, Hoja B363.237 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1866 y con C.I.F. B-64754534. Asimismo, los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados a 31 de agosto de 2018 elaborados conforme a Normas Internacionales de Información Financiera fueron objeto de revisión por parte de Crowe.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad nombró a Crowe auditor de las cuentas anuales individuales de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 45872, Folio 210, Hoja B-501573, Inscripción 6, en fecha 1 de febrero de 2018.

Las cuentas anuales individuales de Urban del ejercicio cerrado con fecha 31 de diciembre de 2017 han sido preparadas de acuerdo con el siguiente marco normativo:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como el Real Decreto 1159/2010, del 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.

- 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los Estados Financieros intermedios Resumidos consolidados correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 han sido preparados de acuerdo con el siguiente marco normativo:

- Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, “NIIF”) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº106/2020 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

El cambio en el marco normativo contable aplicable a los Estados Financieros intermedios y resumidos consolidados correspondientes al periodo de ocho meses terminado a 31 de agosto de 2018 se debe a que el Grupo se ha constituido durante el presente ejercicio 2018, los presentes Estados Financieros intermedios consolidados resumidos son los primeros que presenta el Grupo.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Barcelona, calle Ortigosa 14, 5-2, 08003, y con N.I.F. A-66967936.

El 8 de marzo de 2017 la Sociedad se constituyó por tiempo indefinido bajo la denominación “Urban View Development Spain, S.A.” por medio de escritura elevada a público en esa misma fecha ante el notario de Barcelona, D. Enrique Viola Tarragona, bajo el número 714 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 45872, Folio 206, Hoja B-501573, Inscripción 1 y fecha 11 de abril de 2017.

El 30 de marzo de 2017, el Grupo comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I del presente Documento Informativo).

El objeto social de Urban está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

“ARTÍCULO 2.-Objeto Social -

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“La Ley de SOCIMIs”) el objeto social de la Sociedad, consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto Sobre el Valor Añadido.*
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el de 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido por las SOCIMIs 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.*
- (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.*
- (e) Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, 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.*
- (f) Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales. Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional,*

autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos impuestos.”

Asimismo, el Grupo lo integran diez (10) sociedades (en adelante las “**Sub-SOCIMIs**”) acogidas al régimen fiscal especial para SOCIMI, de las que Urban posee el 100% del capital. El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

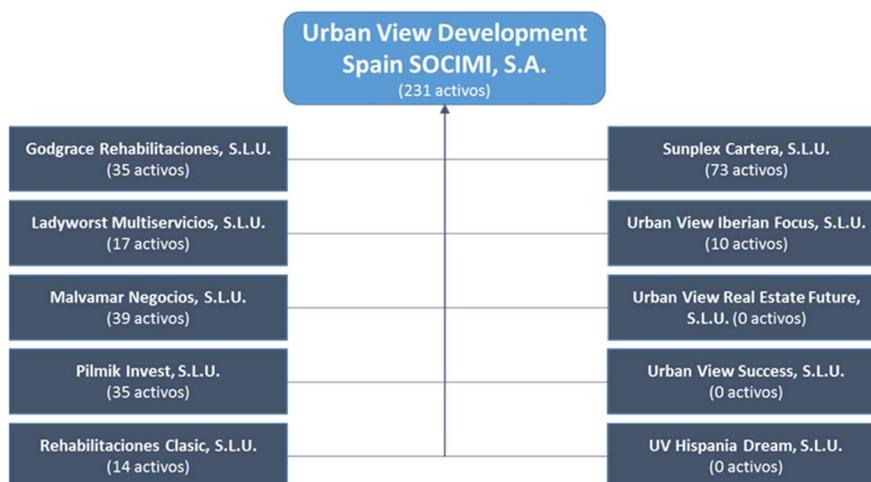
- a) *Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46507, Folio 2, Hoja B 520580, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 35 activos.

Cabe destacar que de los 36 activos que componían la cartera de activos de la Sociedad Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U. (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo), la Generalitat de Catalunya ejerció en fecha 26 de octubre de 2018 su derecho de tanteo y retracto sobre un activo, por lo que la compraventa del mismo quedó anulada.

- b) *Ladyworst Multiservicios, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46411, Folio 82, Hoja B 520581, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 17 activos.
- c) *Malvamar Negocios, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46411, Folio 72, Hoja B 520582, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 39 activos.
- d) *Pilmik Invest, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46389, Folio 168, Hoja B 518424, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 35 activos.
- e) *Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46541, Folio 173, Hoja B 520146, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 14 activos.
- f) *Sunplex Cartera, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46441, Folio 154, Hoja B 520152, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 73 activos.

Cabe destacar que de los 75 activos que componían la cartera de activos de la sociedad Sunplex Cartera, S.L.U. (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo), la Generalitat de Catalunya ejerció en fecha 23 de octubre de 2018 y 26 de octubre de 2018 su derecho de tanteo y retracto sobre dos activos, por lo que la compraventa de los mismos quedó anulada.

- g) *Urban View Iberian Focus, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46.603, Folio 197, Hoja B-525.187, Inscripción 4ª. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 10 activos.
- h) *Urban View Real Estate Future, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46.604, Folio 150, Hoja B-525.212, Inscripción 1ª. A fecha del presente Documento Informativo, la filial no tiene en propiedad activos.
- i) *Urban View Success, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46.604, Folio 160, Hoja B-525.213, Inscripción 1ª. A fecha del presente Documento Informativo, la filial no tiene en propiedad activos.
- j) *UV Hispania Dream, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, 46.625, Folio 128, Hoja B-525.840, Inscripción 1ª. A fecha del presente Documento Informativo, la filial no tiene en propiedad activos.



2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. La Compañía no tiene nombre comercial.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

El 8 de marzo de 2017 la Sociedad se constituyó por tiempo indefinido bajo la denominación “Urban View Development Spain, S.A.” con domicilio social en Barcelona, calle Ortigosa 14, 5-2, 08003, por medio de escritura elevada a público en esa misma fecha ante el notario de Barcelona, D. Enrique Viola Tarragona, bajo el número 714 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 45872, Folio 206, Hoja B-501573, Inscripción 1 y fecha 11 de abril de 2017.

El capital social inicial ascendió a 60.000 euros, dividido en sesenta mil acciones iguales de un valor nominal de un euro cada una, íntegramente suscrito y desembolsado por D. Eitan Peretz.

A continuación se detallan los hitos más relevantes acaecidos desde la constitución de la Sociedad:

2017

- El 27 de marzo de 2017, el accionista único de la Sociedad a dicha fecha, acordó modificar la denominación social de “Urban View Development Spain, S.A.” a “Urban View Development Spain SOCIMI, S.A.”. Dicho acuerdo se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 18 de mayo de 2017, en el Tomo 45.872, Folio 207, Hoja B-501.573, Inscripción 2ª.
- El 30 de marzo de 2017, Urban presentó la comunicación para acogerse al régimen fiscal especial para SOCIMI ante la delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Barcelona.
- El 31 de marzo de 2017, la sociedad de nacionalidad estadounidense Urban View Socimi, L.P. concedió un préstamo participativo a la Sociedad por importe de 17.220.938,24 euros, siendo su vencimiento el 31 de marzo de 2022 y no devengando interés alguno. Dicho importe posteriormente se incrementó en 69.890 euros.
- A lo largo del 2017 Urban llevó a cabo las siguientes adquisiciones directas de 69 activos, principales, a entidades financieras, por un importe total de 6,1 millones de euros:
 - Durante el mes de marzo se llevó a cabo la compra de seis (6) activos.
 - Durante el mes de junio se llevó a cabo la compra de treinta (30) activos.
 - Durante el mes de julio se llevó a cabo la compra de quince (15) activos.

- Durante el mes de agosto se llevó a cabo la compra de tres (3) activos.
- Durante el mes de septiembre se llevó a cabo la compra de catorce (14) activos.
- Durante el mes de octubre se llevó a cabo la compra de un (1) activo.

2018

- Con fecha 22 de enero de 2018 las partes acordaron resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad Dominante por importe de 17.290.828,24 euros y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad registrándose en la partida “Otras aportaciones de Socios” del patrimonio neto del pasivo del balance intermedio resumido consolidado.
- Con fecha 22 de enero de 2018, la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital por aportación de 4.970.788 euros (capitalización parcial de las aportaciones de socios) mediante la emisión de 4.970.788 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, sin prima alguna de emisión. Las acciones fueron íntegramente desembolsadas y suscritas por la sociedad Urban View Socimi L.P., pasando a ostentar en ese momento una participación de 98,8% en el capital de la Sociedad. La ampliación de capital se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 11 de mayo de 2018, en el Tomo 45872, Folio 210, Hoja B-501573, Inscripción 7. El capital social tras la ampliación de capital quedó fijado en 5.030.788 euros.
- En paralelo, el Grupo llevó a cabo una serie de acuerdos complementarios, entre los que figuran:
 1. Pérdida del carácter unipersonal, por el que D. Eitan Peretz perdió su condición de accionista único.
 2. Aceptación de la renuncia presentada en su cargo de administrador único por D. Nadav Hamo.
 3. Modificación del sistema de administración de la Sociedad, pasando a ser administrada por un Consejo de Administración integrado por nueve (9) miembros, del que Dña. María Rosa Marreno Mayoga pasó a convertirse en secretaria no consejera.
- Con fecha 30 de mayo de 2018, D. Lorenzo Puccini se incorporó como secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a la anterior secretaria no consejera.
- A lo largo del 2018 se llevaron a cabo las siguientes adquisiciones, directa e indirectamente, desde Urban: 388 activos (162 activos Urban y 226 activos sus filiales) a entidades financieras por un importe total de 30,7 millones de euros, si bien la Generalitat de Catalunya

ejercicio su derecho de tanteo y retracto sobre 3 activos, con la consiguiente venta de los mismos:

- Durante el mes de febrero se llevó a cabo la compra de treinta y uno (31) activos.
- Durante el mes de marzo se llevó a cabo la compra de treinta y tres (33) activos.
- Durante el mes de abril se llevó a cabo la compra de cincuenta y cuatro (54) activos.
- Durante el mes de mayo se llevó a cabo la compra de once (11) activos.
- Durante el mes de junio se llevó a cabo la compra de treinta y tres (33) activos.
- Durante el mes de julio se llevó a cabo la compra de dieciséis (16) activos.
- Durante el mes de agosto se llevó a cabo la compra de dieciocho (18) activos.
- Durante el mes de septiembre se llevó a cabo la compra de cincuenta y cinco (55) activos.
- Durante el mes de octubre se llevó a cabo la compra de ciento diecinueve (119) activos.
- Durante el mes de noviembre se llevó a cabo la compra de dieciocho (18) activos.

A continuación se detallan los miembros del Consejo de Administración que fueron nombrados:

Nº	Nombre	Puesto	Fecha de nombramiento	Naturaleza
1	D. Nadav Hamo	Presidente, Vocal y Consejero Delegado Mancomunado	Enero 22, 2018	Ejecutivo / Dominical
2	D. Gai Ayalon	Vocal y Consejero Delegado Mancomunado	Enero 22, 2018	Ejecutivo / Dominical
3	D. Eitan Peretz	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
4	D. Jacob Jonathan Behar	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
5	D. Asher Hakmon	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
6	Dña. Chen Menaechmi	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
7	D. Aviv Evan Arkin	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
8	D. Roy Girtz	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
9	Dña. Orit S. Bar-On Bakarski	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
10	D. Lorenzo Puccini	Secretario	Mayo 30, 2018	Secretario no consejero

- A lo largo del 2018, Urban adquirió seis (6) sub-SOCIMIs y constituyó cuatro (4), a través de las cuales se compraron 226 activos por un importe total de 18,1 millones de euros:

1. Con fecha 14 de marzo de 2018, se constituyó la sociedad Pilmik Invest, S.L.U. Dicha sociedad fue adquirida por Urban el 6 de julio de 2018.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Pilmik Invest, S.L.U. adquirieron el 31 de julio de 2018 una cartera de 15 activos a Bankia, S.A. libres de arrendamientos (a excepción de dos de los activos) por un importe de 895.500 euros.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Pilmik Invest, S.L.U., adquirieron el 31 de julio de 2018, 1 activo a Bankia, S.A. libre de arrendamiento, por un importe de 57.000 euros.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Pilmik Invest, S.L.U., adquirieron el 11 de octubre de 2018, 11 activos a Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, libres de arrendamiento, por un importe de 642.540 euros.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Pilmik Invest, S.L.U. adquirieron el 23 de noviembre de 2018, 8 activos a la entidad Terramaster, S.L., libres de arrendamiento, por un importe de 975.000 euros.

2. Con fecha 18 de mayo de 2018, se constituyó la sociedad Rehabilitaciones Clasic, S.L.U. Dicha sociedad fue adquirida por Urban el 19 de junio de 2018.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Rehabilitaciones Clasic, S.L.U. adquirieron el 2 de agosto de 2018 una cartera de 14 activos a Buildingcenter, S.A. libres de arrendamientos, por un importe de 3.300.000 euros.

3. Con fecha 18 de mayo de 2018, se constituyó la sociedad Sunplex Cartera, S.L.U. Dicha sociedad fue adquirida por Urban el 19 de junio de 2018.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Sunplex Cartera, S.L.U. adquirieron el 29 de junio de 2018 una cartera de 23 activos a Residencial Murillo, S.A. libres de arrendamientos, salvo 1 que está arrendado, todos ellos por un importe de 1.888.848,72 euros.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Sunplex Cartera, S.L.U. adquirieron el 4 de octubre de 2018 una cartera de 6 activos a Bankia, S.A., no libres de arrendamientos por un importe de 335.258 euros.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Sunplex Cartera, S.L.U. adquirieron el 31 de octubre de 2018 una cartera de 46 activos a Bankia, S.A. (cartera proveniente de Banco Mare Nostrum) libres de arrendamientos, por un importe de 3.680.728 euros.

Cabe destacar que de los 75 activos que componían la cartera de activos de la sociedad Sunplex Cartera, S.L.U., la Generalitat Catalana ejerció su derecho de tanteo y retracto sobre dos activos, por lo que la compraventa de los mismos quedó anulada.

4. Con fecha 29 de mayo de 2018, se constituyó la sociedad Malvamar Negocios, S.L.U. Dicha sociedad fue adquirida por Urban el 6 de julio de 2018.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Malvamar Negocios, S.L.U. adquirieron el 11 de octubre de 2018 una cartera de 39 activos a Bankia, S.A. libres de arrendamientos, por un importe de 2.726.783 euros.

5. Con fecha 29 de mayo de 2018, se constituyó la sociedad Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U. Dicha sociedad fue adquirida por Urban el 6 de julio de 2018.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U. adquirieron el 21 de septiembre de 2018 una cartera de 36 activos a Banco de Sabadell, S.A. libres de arrendamientos, por un importe de 2.272.218 euros.

Cabe destacar que de los 36 activos que componían la cartera de activos de la sociedad Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U., la Generalitat Catalana ejerció su derecho de tanteo y retracto sobre un inmueble, por lo que la compraventa del mismo quedó anulada.

6. Con fecha 29 de mayo de 2018, se constituyó la sociedad Ladyworst Multiservicios, S.L.U. Dicha sociedad fue adquirida por Urban el 6 de julio de 2018.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Ladyworst Multiservicios, S.L.U. adquirieron el 31 de octubre de 2018 una cartera de 17 activos a Critería Caixa, S.A. libres de arrendamientos, por un importe de 1.257.900 euros.

7. Con fecha 4 de octubre de 2018, se constituyó por Urban la sociedad Urban View Iberian Focus, S.L.U.

D. Alberto Antolí Méndez y D. Lorenzo Puccini, actuando en nombre de Urban View Iberian Focus, S.L.U. adquirieron el 29 de noviembre de 2018 una cartera de 10 activos a Bankia, S.A. libres de arrendamientos, por un importe de 515.486 euros.

8. Con fecha 4 de octubre de 2018, se constituyó por Urban la sociedad Urban View Real Estate Future, S.L.U.

9. Con fecha 4 de octubre de 2018, se constituyó por Urban la sociedad Urban View Success, S.L.U.

10. Con fecha 4 de octubre de 2018, se constituyó por Urban la sociedad UV Hispania Dream, S.L.U.

- Con fecha 31 de octubre de 2018, el Grupo acordó con Critería Caixa ampliar el vencimiento del contrato de arras firmado para la compra de 31 activos ubicados en Madrid y Barcelona, por importe de 2.152.130 euros hasta el 31 de enero de 2019.
- Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó realizar una ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de 278.510 acciones a un precio de emisión de 7,18107069764102 euros por acción (1 euro de valor nominal y 6,18107069764102 euros de prima de emisión), es decir, un capital social de 278.510 euros y una prima de emisión de

1.721.490 euros, ascendiendo la ampliación de capital (incluyendo valor nominal y prima de emisión) a un importe total de 2.000.000 euros. Dicha ampliación fue suscrita íntegramente por los titulares de los contratos de préstamo que cada uno de ellos tenían suscritos con la sociedad convirtiéndose en los accionistas minoritarios a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 (ver apartado 2.4.2. del presente Documento Informativo). La ampliación de capital se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de diciembre de 2018, en el Tomo 46362, Folio 148, Hoja B- 501573, Inscripción 16ª. El capital social tras la ampliación de capital quedó fijado en 5.309.298 euros.

- Con fecha 16 de noviembre de 2018, el accionista mayoritario, Urban View Socimi, LP, vendió 20.889 acciones a la Sociedad, generándose la autocartera que ha puesto a disposición del proveedor de liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo).

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Urban a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Está en situación de cumplimiento de los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento del Grupo, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Urban es propietario directa o indirectamente, de activos inmobiliarios principalmente de carácter residencial. El Grupo cuenta con una gestión activa y un desarrollo de su propia cartera de activos.

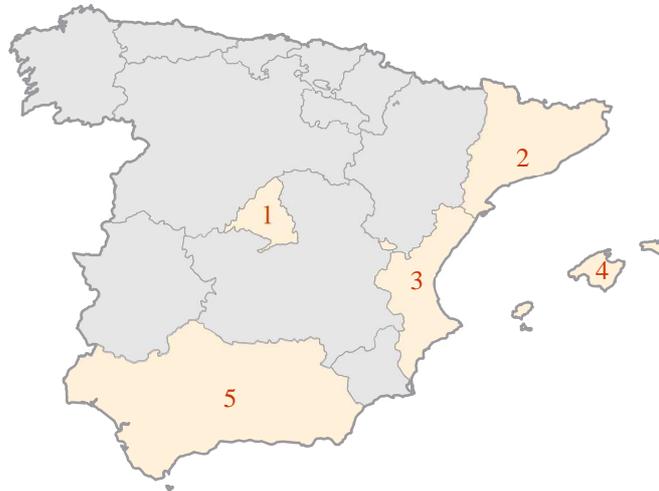
A fecha del presente Documento Informativo, la cartera está compuesta por 454 activos cuya superficie bruta alquilable total asciende a 37.220 m², concretamente por 428 pisos destinados al alquiler para vivienda, 6 viviendas unifamiliares, 16 plazas de garaje, 5 locales comerciales y un almacén.

A 29 de noviembre de 2018, 332 activos de la totalidad de los 454 activos han sido adquiridos recientemente y por lo tanto, el título de adquisición por el cual la Sociedad ha adquirido dichos activos continua pendiente de ser calificado e inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

A 29 de noviembre de 2018, 65 activos de la totalidad de los 454 activos tienen su título de adquisición por parte de la Sociedad, sujeto a condición suspensiva, al encontrarse los activos afectos al Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, y por lo tanto, la Generalitat de Catalunya tiene la facultad de ejercitar un derecho de tanteo y retracto sobre dichos activos. El Grupo adquirirá plena propiedad de dichos activos una vez la Generalitat de Catalunya renuncie a su derecho de tanteo y retracto o no responda a la notificación de la transmisión de la titularidad de los activos en cuestión en el plazo legal correspondiente de 60 días naturales.

La totalidad de los activos propiedad del Grupo están actualmente ubicados en España estando concentrados en Comunidad Valenciana, Cataluña, Islas Baleares, Andalucía y Comunidad de Madrid. El grado de ocupación medio (calculado como el número total de activos alquilados sobre la suma del número total de activos en comercialización y alquilados) a 29 de noviembre

de 2018 se situó, aproximadamente, en el 39,4% del total de la cartera por número de unidades (31,7% de los activos a 31 de agosto de 2018, fecha de la valoración de Gesvalt).



1. Comunidad de Madrid (la totalidad de los activos son viviendas) - 81 activos
2. Cataluña (la amplia mayoría de los activos son viviendas) - 326 activos
3. Valencia (la totalidad de los inmuebles son viviendas) - 18 activos
4. Islas Baleares (la totalidad de los activos son viviendas) - 24 activos
5. Andalucía (la totalidad de los activos son viviendas) - 5 activos

La cartera de Urban se compone principalmente de activos inmobiliarios (de uso residencial) incorporados al Grupo en el marco de las adquisiciones realizadas por la Sociedad y por las sub-SOCIMIs Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U., Ladyworst Multiservicios, S.L.U., Malvamar Negocios, S.L.U., Pilmik Invest, S.L.U., Rehabilitaciones Clasic, S.L.U., Sunplex Cartera, S.L.U., Urban View Iberian Focus, S.L.U., Urban View Real Estate Future, S.L.U., Urban View Success, S.L.U. y UV Hispania Dream, S.L.U. (ver apartado 2.4.2. del presente Documento Informativo).

A continuación se detallan los 265 activos que conformaban la cartera a 31 de agosto de 2018, objeto del informe de valoración de los activos realizado por Gesvalt, así como los 190 activos que se han adquirido desde el 1 de septiembre hasta el 29 de noviembre de 2018 (con fecha 23 de octubre de 2018 la Generalitat de Catalunya ejerció su opción de compra sobre 1 activo objeto de la valoración de Gesvalt, cuyo valor de mercado en dicho informe ascendía a 94.000 euros):

Dada la reciente adquisición de los 190 activos (entre el 1 de septiembre y 29 de noviembre de 2018, excluyendo los otros 2 activos sobre los que Generalitat de Catalunya ejerció su opción de compra), la Sociedad a efectos de la incorporación al MAB, ha considerado el precio de adquisición abonado (13,1 millones de euros) como valor de mercado de dichos activos.

Descripción de los activos

A fecha del presente Documento Informativo, el 97,7% de la cartera, en términos de valor de mercado y precio de adquisición (en función del parámetro de activos contemplado), está representada por viviendas y viviendas unifamiliares (53.948.374 euros) y el restante 2,3% (1.250.935 euros) está compuesto por locales comerciales, plazas de aparcamiento y un almacén.

La siguiente tabla muestra la descomposición de la cartera en términos de uso y su valoración para los 265 activos propiedad del Grupo que han sido objeto de la valoración por parte de Gesvalt a 31 de agosto de 2018 y el coste de adquisición para los 190 activos comprados por el Grupo entre el 1 de septiembre y 29 de noviembre de 2018.

Tipo de activo	Valor de Mercado (€) 31 de agosto	Nº Unidades	Coste de Adquisición (€) 1 sep. - 29 nov.	Nº Unidades	Total Valor (€)
VIVIENDA	40.180.216	251	12.831.735	177	53.011.951
LOCALES Y ALMACENES	875.789	4	233.476	2	1.109.265
VIVIENDA UNIFAMILIAR	816.586	4	119.837	1	936.423
PARKING	64.770	6	76.900	10	141.670
TOTAL	41.937.362	265	13.261.948	190	55.199.309

Cartera por Comunidades Autónomas

La cartera cuenta con activos localizados en 5 Comunidades Autónomas (Cataluña, Comunidad Valenciana, Madrid, Islas Baleares y Andalucía). Dentro de este grupo, Cataluña concentra la inmensa mayoría de los activos. Respecto al número total de unidades, Cataluña también agrupa la mayoría de las unidades.

La siguiente tabla muestra la descomposición de la cartera en términos de Comunidades Autónomas:

Comunidad Autónoma	Valor de Mercado (€) 31 de agosto	Nº Unidades	Coste de Adquisición (€) 1 sep. - 29 nov.	Nº Unidades	Total Valor (€)
CATALUÑA	35.991.181	223	7.386.647	104	43.377.828
COMUNIDAD VALENCIANA	1.499.822	11	367.034	7	1.866.856
COMUNIDAD DE MADRID	4.246.039	29	3.556.431	52	7.802.470
ISLAS BALEARES	108.054	1	1.760.205	23	1.868.259
ANDALUCIA	92.266	1	191.630	4	283.896
TOTAL	41.937.362	265	13.261.948	190	55.199.309

Cartera por provincias

La cartera se distribuye a fecha del presente Documento Informativo en nueve (9) provincias. En la provincia de Barcelona se concentra el 62,8% del número de unidades y el 73,5% del valor total. En Tarragona se ubica el 7,9% del total de unidades y el 4,1% del valor. En Girona se ubica el 0,9% del total de unidades y el 0,6% del valor. En Valencia se ubica el 3,3% del total de unidades y el 3,1% del valor. En Alicante se ubica el 0,7% del total de unidades y el 0,3% del valor. En Madrid se ubica el 18,1% del total de unidades y el 14,4% del valor. En Palma de Mallorca se ubica el 5,3% del total de unidades y el 3,4% del valor. En Málaga se ubica el 0,9% del total de unidades y el 0,5% del valor. Por último, en Almería se ubica el 0,1% del total de unidades y el 0,1% del valor.

La siguiente tabla muestra la descomposición de la cartera en términos de provincias:

Provincia	Valor de Mercado (€) 31 de agosto	Nº Unidades	Coste de Adquisición (€) 1 sep. - 29 nov.	Nº Unidades	Total Valor (€)
BARCELONA	35.302.403	218	5.322.040	68	40.624.443
TARRAGONA	547.489	4	1.740.767	32	2.288.256
GIRONA	0	0	323.840	4	323.840
VALENCIA	1.499.822	11	202.912	4	1.702.734
ALICANTE	0	0	164.122	3	164.122
MADRID	4.387.328	30	3.556.431	52	7.943.759
PALMA DE MALLORCA	108.054	1	1.760.206	23	1.868.260
MALAGA	92.266	1	157.880	3	250.146
ALMERIA	0	0	33.750	1	33.750
TOTAL	41.937.362	265	13.261.948	190	55.199.309

Diez principales unidades residenciales por valor

Los 10 activos que cuentan con una mayor valoración (sobre el total de la cartera) son:

Provincia	Provincia	Valor de Mercado (€) 31 de agosto	Porcentaje sobre valor de la cartera (%)
Calle Sardenya 209	Barcelona	601.522	1,4%
Calle Sardenya 209	Barcelona	507.971	1,2%
Calle Sardenya 209	Barcelona	496.064	1,2%
Calle Sardenya 209	Barcelona	491.013	1,2%
Calle Sardenya 209	Barcelona	481.234	1,1%
Calle Josep Anselm Clave 8	Barcelona	473.893	1,1%
Calle Sardenya 209	Barcelona	458.175	1,1%
Calle Sardenya 209	Barcelona	446.201	1,1%
Calle Sardenya 209	Barcelona	440.880	1,1%
Calle Francesc Moragas 35	Barcelona	410.746	1,0%
TOTAL		4.807.697	11,5%

Cartera por estado de ocupación

La cartera se encuentra dividida en dos categorías: unidades alquiladas y unidades vacías. Las unidades alquiladas suman un total de 179 unidades, equivalente al 39,4% del total de unidades de la cartera a 29 de noviembre de 2018.



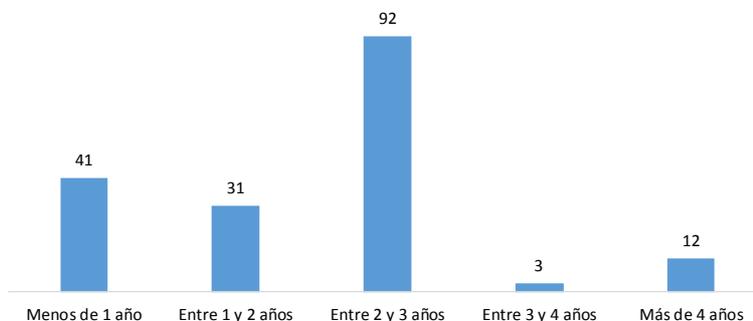
Cartera por municipios

Distribución a nivel municipal de los activos que componen la cartera:

Provincia	Municipio	Valor de Mercado (€) 31 de agosto	Nº Unidades	Coste de Adquisición (€) 1 sep. - 29 nov.	Nº Unidades
BARCELONA	Badalona	1.485.847	14	448.266	5
	Barberá del Valles	310.350	2	66.114	1
	Barcelona Ciudad	15.659.347	59	1.203.827	11
	Castelldefels	425.568	3	0	0
	Cornellá de Llobregat	1.523.253	10	145.573	2
	Cubelles	180.068	1	194.438	3
	El Prat de Llobregat	351.308	2	67.500	1
	Gava	886.165	5	0	0
	Granollers	110.094	1	0	0
	L'Hospitalet Llobregat	5.494.632	49	319.643	5
	Mataró	1.128.584	7	71.177	2
	Montcada i Reixac	273.122	3	94.595	1
	Sabadell	2.837.211	27	47.000	1
	Sant Boi de Llobregat	641.228	4	202.076	3
	Sant Feliu de Llobregat	113.257	1	0	0
	Sant Pere de Ribes	105.597	1	544.043	6
	Santa Coloma Grabanet	1.209.708	9	292.691	5
	Terrassa	765.160	7	334.811	6
	Viladecans	973.512	6	0	0
	Vilanova i la Geltru	366.207	3	129.790	2
	Sant Vicent dels Horts	341.357	3	0	0
	Parets del Valles	120.830	1	48.077	1
	Cerdanyola de Valles	0	0	434.096	3
	La Llagostera	0	0	188.420	3
	Pineda del Mar	0	0	77.400	1
	Ripollet	0	0	71.412	1
Rubi	0	0	159.130	2	
Sant Adrià Besos	0	0	64.877	1	
Sant Sadurni	0	0	70.540	1	
Santa Perpetua Mogoda	0	0	46.544	1	
TARRAGONA	Cambrils	155.990	1	75.822	1
	Salou	391.499	3	195.054	3
	Reus	0	0	62.153	2
	Tarragona Ciudad	0	0	1.263.504	23
	Torredembarra	0	0	101.304	2
	Vila-Seca	0	0	42.930	1
GERONA	Girona Ciudad	0	0	228.644	1
	Puigcerda	0	0	95.196	3
VALENCIA	Valencia Ciudad	1.499.822	11	202.912	4
ALICANTE	Alicante Ciudad	0	0	21.122	1
	Denia	0	0	143.000	2
MADRID	Alcalá de Henares	110.869	1	0	0
	Arganda del Rey	419.875	2	36.410	1
	Fuenlabrada	106.070	1	40.433	1
	Las Rozas	230.048	1	0	0
	Madrid Ciudad	2.722.098	19	2.169.570	31
	Móstoles	120.977	1	110.802	2
	Parla	113.588	1	259.192	4
	San Sebastian Reyes	145.585	1	146.599	2
	Serranillos del Valle	141.289	1	0	0
	Torrejón de Ardoz	276.930	2	226.981	3
	Alcobendas	0	0	81.560	1
	Alcorcón	0	0	110.963	2
	Collado Villalba	0	0	62.359	1
	Getafe	0	0	232.239	3
	San Fernando de Hen.	0	0	79.324	1
PALMA DE MALLORCA	Palma Ciudad	108.054	1	1.140.977	14
	Ciudadela Menorca	0	0	349.520	6
	Mahon	0	0	100.469	2
	Santa Margalida	0	0	169.240	1
MALAGA	Marbella	92.266	1	0	0
	Fuengirola	0	0	46.200	1
	Málaga Ciudad	0	0	111.680	2
ALMERIA	Almería Ciudad	0	0	33.750	1
TOTAL		41.937.362	265	13.261.948	190

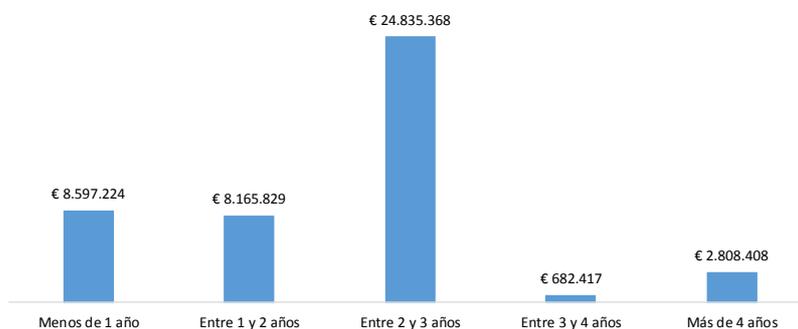
Cartera por duración de contrato

En términos de duración de contrato, entendido como plazo de arrendamiento restante a 29 de noviembre de 2018, la estructura es como sigue:



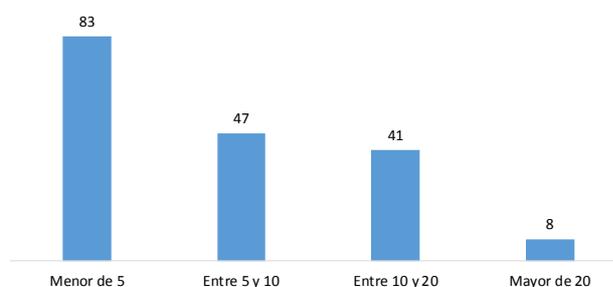
El 59,8% de las unidades alquiladas tiene una duración de contrato remanente superior a 2 años de duración.

De igual modo, la parte de la cartera ocupada en valor de mercado, según Gesvalt a 31 de agosto de 2018, y los precios de adquisición de las compras realizadas entre el 1 de septiembre y 29 de noviembre de 2018, sería la siguiente:



Cartera por rentas de contrato

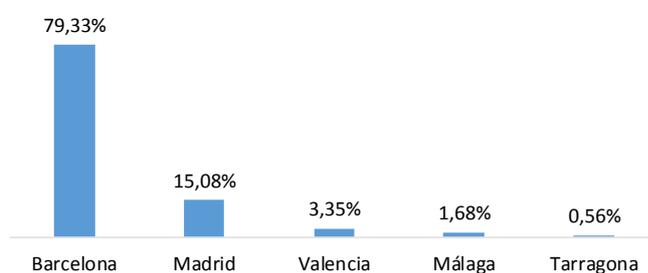
En términos de unidades alquiladas, a 29 de noviembre de 2018 la renta de contrato está concentrada al 72,63% entre unidades con una renta unitaria de hasta 10 euros/m²/mes:



Nº Unidades	Renta actual (€/m2/mes)	Proporción
83	Menor de 5	46,4%
47	Entre 5 y 10	26,3%
41	Entre 10 y 20	22,9%
8	Mayor de 20	4,5%
179	Total	100,0%

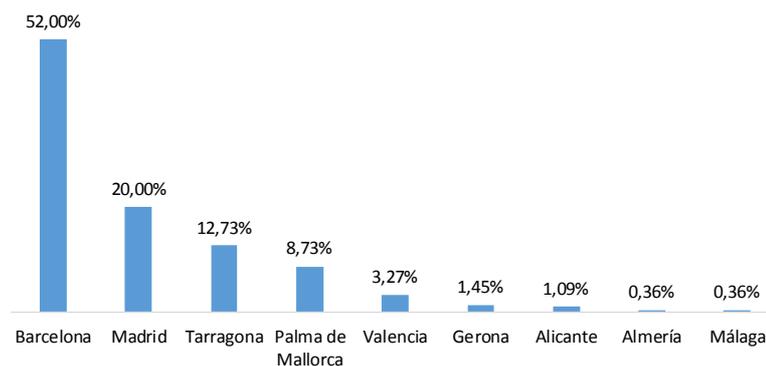
La renta contractual media de la cartera se sitúa, aproximadamente, en 8,80 euros/m²/mes.

En lo que respecta a la distribución provincial de alquileres, la mayor parte de los activos alquilados se concentra en las provincias de Barcelona y Madrid:



La provincia de Barcelona concentra el 79,33% de los activos alquilados y la provincia de Madrid tan sólo el 15,08%.

Por otro lado, en lo que respecta a los activos que no se encuentran alquilados, se adjunta a continuación cuadro con la distribución provincial:



Entre las provincias de Barcelona y Madrid, estas concentran el 72,00% del total de los activos que no se encuentran alquilados.

Situación de los activos

A 29 de noviembre de 2018, el 30,0% del total de los 454 activos que componen la cartera inmobiliaria del Grupo se encuentran ocupados ilegalmente (ver riesgo identificado en el apartado 2.23.1.2 del presente Documento Informativo).

Periodo de amortización

La amortización de estos activos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, ateniendo 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. En el caso de los inmuebles del Grupo, el porcentaje de amortización establecido es del 2%. Resaltar que a efectos consolidados bajo normativa NIIF, no se registra amortización alguna.

Gestión de la Sociedad

A diferencia de otras sociedades de inversión inmobiliaria de carácter puramente patrimonial, Urban no ha delegado en un tercero la gestión de los activos mediante un contrato global de gestión, si no que la gestión la realiza la propia Sociedad, combinando el trabajo realizado por sus propios empleados. En este sentido Urban cuenta con un equipo formado por 18 personas a fecha del presente Documento Informativo (ver apartado 2.18 del presente Documento Informativo).

En la gestión de la Sociedad y su negocio se distinguen tres ámbitos de actividad: (i) la gestión patrimonial y financiera de los activos inmobiliarios (*asset management*), que incluye la gestión de las relaciones contractuales con los arrendatarios y la gestión financiera de los activos (presupuestos, control de ingresos y gastos, etc); (ii) la gestión operativa y técnica de los activos (*property management*), que incluye la gestión operativa del día a día de cada edificio y de sus incidencias, supervisión de las instalaciones, contratos de mantenimiento y reparaciones ordinarias; y (iii) el asesoramiento y gestión en relación a nuevas inversiones (*acquisition management*). En los siguientes párrafos detallamos cómo se realizan la gestión de cada una de estas actividades en Urban.

a) Gestión patrimonial y financiera de los activos inmobiliarios (asset management)

La gestión de los contratos de arrendamiento y el control financiero de ingresos y gastos en relación con los edificios se realiza directamente por el personal de Urban, tanto respecto de los activos propiedad directa de Urban como respecto de los activos propiedad de las filiales.

b) Gestión operativa y técnica de los activos (property management)

Urban tienen contratados los servicios de varios proveedores en relación a la gestión operativa del día a día de cada edificio y de sus incidencias, supervisión de las instalaciones, contratos de

mantenimiento y reparaciones ordinarias. La supervisión general de estos servicios por parte de proveedores externos la realizan los empleados de Urban.

c) Gestión de inversiones (acquisition management)

La decisión de invertir en la adquisición de nuevos activos es adoptada por el Consejo de Administración de Urban, apoyado por el trabajo realizado por los directivos de la misma. El Grupo tiene un comité de inversión, formado por D. Eitan Peretz y D. Nir Sapir, con más de 15 años de experiencia en la adquisición de activos, que son quienes aprueban y deciden en última instancia cada una de las compras del Grupo.

Cabe destacar que el Grupo tiene contratadas a las empresas Technotramit y Haya Real Estate para el control del cobro de los alquileres y para la gestión de incidencias.

Pólizas de seguro

El Grupo tiene asegurados a 31 de agosto de 2018 la totalidad de los activos inmobiliarios con la aseguradora Pelayo Mutua de Seguros y Reaseguros la cual cubre el continente, por importe total de 1,4 millones de euros. A 30 de noviembre de 2018 el total del continente asegurado de los activos propiedad del Grupo asciende a 2,8 millones de euros.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

El coste estándar de puesta en funcionamiento en el que incurre el Grupo cuando un espacio en arrendamiento queda vacío, comprende:

- (i) un gasto aproximado por inmueble destinado a la puesta a punto del inmueble para su alquiler: pintura, revisión de instalaciones, reparación en la cocina y baños, así como actualización de boletines del agua y de la luz, entre otros
- (ii) la retribución al comercializador, por la búsqueda de un nuevo arrendatario, cuya comisión varía en función de la renta de cada finca.

A fecha del presente Documento Informativo, el coste de puesta en funcionamiento medio incurrido por la Sociedad en casos de cambio de arrendamiento ha ascendido, aproximadamente, a 2.500 euros.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 30 de marzo de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI y, en particular, como SOCIMI del artículo 2.1.a) de la referida Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el ejercicio social iniciado en 2017.

Asimismo, las diez (10) Sub-SOCIMIs han comunicado la opción por el citado régimen en las fechas siguientes:

- a) Sunplex Cartera, S.L.U.: 28 de junio de 2018– resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2018.
- b) Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.: 28 de junio de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2018.
- c) Pilmik Invest, S.L.U.: 20 de julio de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2018.
- d) Malvamar Negocios, S.L.U.: 20 de julio de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2018.
- e) Ladyworst Multiservicios, S.L.U.: 20 de julio de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2018.
- f) Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.: 20 de julio de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2018.
- g) UV Hispania Dream, S.L.U.: 15 de noviembre de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2019.
- h) Urban View Success, S.L.U.: 15 de noviembre de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2019.
- i) Urban View real Estate, S.L.U.: 15 de noviembre de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2019.
- j) Urban View Iberian Focus, S.L.U.: 15 de noviembre de 2018 – resultando de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2019.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, se exige a las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1. de dicha Ley, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI, también podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI), aquellas entidades que tengan (i) como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a su política obligatoria,

legal o estatutaria, de distribución de dividendos; (iii) que cumplan con los mismos requisitos de inversión a los que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y (iv) la totalidad de cuyo capital social, siendo sus acciones nominativas, pertenezca a una SOCIMI.

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

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a partir de 3 de diciembre de 2016 (fecha de la última actualización de la Ley de SOCIMI), así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

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

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

Fiscalidad de las SOCIMI

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

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”) del régimen fiscal especial en ella regulado.

También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. A efectos del presente documento, la denominación SOCIMI incluirá todas las entidades que hayan optado por este régimen (es decir, sociedades anónimas cotizadas y otras entidades no cotizadas). No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 2.23.5 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regularización referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará 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% (en adelante, “**Socios Cualificados**”), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el

día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de devengo.

- h) El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.
- i) Los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo del referido gravamen especial del 19%, (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos) vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.
- j) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- k) A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.
- l) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.

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

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

Asimismo, gozan de una bonificación del 95% de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

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

- a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “IRPF”)

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

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 y ejercicios siguientes son:

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

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

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

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2018).

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

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

- c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

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

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en 2018).

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

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

para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

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

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

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

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista

en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2018, con algunas excepciones).

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

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

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

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

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en 2018).

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

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

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

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

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

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

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

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta 2018, de momento, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, actualmente no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2019 y siguientes, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

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

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

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

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

La política de inversión del Grupo, en principio, está enfocada en el mantenimiento de su cartera actual de activos inmobiliarios principalmente incorporados a sus filiales, a fin de poner en valor la cartera y cumplir el periodo de tenencia de los activos establecido en el régimen SOCIMI. No obstante, llegado el caso, la Sociedad podría considerar la posibilidad de la venta de activos con el fin de maximizar la rentabilidad del accionista.

Si bien el planteamiento inicial es el mantenimiento de la cartera previamente apuntado, el Grupo podrá considerar a su vez la incorporación tanto de nuevas sociedades con cartera inmobiliaria como de activos inmobiliarios en adquisiciones individuales o en cartera de diversos activos, si así lo decidiera el Consejo de Administración de la Sociedad, siempre y cuando estos representen adquisiciones estratégicas, con el objetivo optimizar los retornos para el accionista.

La rentabilidad objetivo de la inversión dependerá de la oportunidad de inversión concreta y el nivel de apalancamiento objetivo se situaría hasta en el 50%, en función de cada oportunidad. Resaltar que el Grupo persigue alcanzar con sus inversiones rentabilidades de al menos el 7% anual, calculadas en base a la renta anual de los activos y el total de la inversión realizada.

Resaltar que la Sociedad y sus filiales, han adquirido 190 activos entre el 1 de septiembre y 29 de noviembre de 2018, es decir, con posterioridad a la fecha de valoración de la cartera (compuesta por 265 activos) realizada por Gesvalt a 31 de agosto de 2018. En lo que respecta a 2019, la Sociedad estima adquirir 131 activos, existiendo un contrato de arras sobre 31 de ellos (ver apartado 2.14.2 del presente Documento Informativo).

El Grupo no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

2.6.5.1 Informe de valoración

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 12 de noviembre de 2018, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo. El

MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

El valor de la Sociedad se determina como el valor conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. En concreto su cálculo viene dado por diferencia entre el activo total real de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos existentes en el momento de la valoración de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Para la valoración se ha tenido en cuenta la siguiente normativa:

- Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable.
- IVS (Normas internaciones de valoración) emitidas por el IVSC.
- Red book emitido por RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Gesvalt en su informe ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología del valor patrimonial neto ajustado. El valor de la Sociedad se determina como el valor conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. En concreto su cálculo viene dado por diferencia entre el activo total real de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos existentes en el momento de la valoración de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Para llevar a cabo la valoración, Gesvalt se ha basado, entre otros, en la siguiente información:

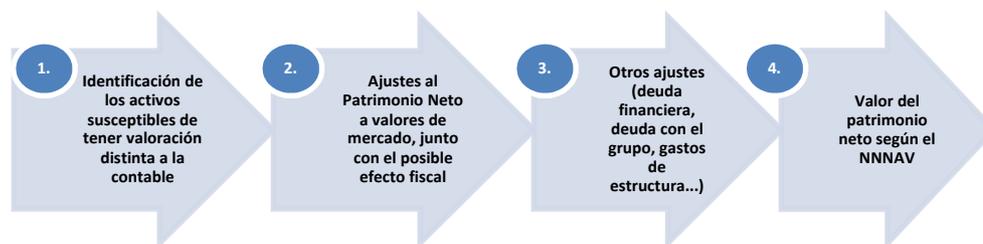
- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados a 31 de agosto de 2018.
- Valores netos contables por activos individualmente a fecha de la valoración.
- Detalle de inversiones financieras y cuentas anuales de las participadas.
- Información de los préstamos.
- Costes de estructura estimados.
- Informes de valoración de los activos realizados por Gesvalt de fecha 31 de agosto de 2018.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt.

- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

Metodología empleada por Gesvalt:

Urban concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado de aplicación del denominado *Triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La valoración de los fondos propios de la Sociedad se determina de la siguiente forma:



Principales hipótesis aplicadas a la valoración de activos

Ingresos - Venta

Gesvalt ha partido de su estimación de precio de venta actual de cada unidad de la cartera. Posteriormente, ha realizado los siguientes ajustes a este precio actual para obtener una estimación de precio de venta futuro:

Gesvalt ha clasificado las unidades de la cartera en 3 grupos principales según su opinión individual del crecimiento potencial de precios: con un rango de crecimiento de precios que oscila entre un 2,5% y un 4,5% anual en el primer grupo, entre un 1,0% y un 2,5% anual en el segundo grupo, y entre un -2,0% y un 0,0% anual en el tercer grupo.

Para poder situar en el punto adecuado de cada intervalo definido cada unidad concreta, se han utilizado una serie de parámetros adicionales: tasa de paro por municipio, renta neta disponible por municipio, proyección del crecimiento del PIB por Comunidad Autónoma y proyección del crecimiento del empleo por Comunidad Autónoma. En cada grupo principal, se han establecido, para cada uno de los 4

parámetros adicionales, 5 sub-grupos. Estos sub-grupos se estructuran mediante la comparativa del valor del parámetro en cada municipio con la media nacional.

Este factor de incremento de precios se aplica al periodo de comercialización de cada unidad, con un máximo de 5 años, y se obtiene la estimación de precios de venta a futuro (momento de la venta).

Ingresos - Renta

Gesvalt ha asumido como ingresos por rentas la renta contractual que la Sociedad le ha facilitado. Se utiliza la renta en moneda constante, por lo que no se ha indexado la renta a la inflación.

Asimismo, Gesvalt ha tenido en consideración un crecimiento anual del 2% (en términos reales) de la renta.

Periodo de comercialización

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad, Gesvalt ha dividido la cartera en 3 grupos, a los que les ha asignado un periodo de comercialización teórico:

- Corto (>3 meses y <6 meses): se ha establecido en 4,5 meses.
- Normal (>6 meses y <12 meses): se ha establecido en 7,5 meses.
- Lento (> 12 meses): se ha establecido en 15 meses.

Para las unidades alquiladas, este plazo se aplicará una vez expire el contrato de arrendamiento.

Para las unidades arrendadas, Gesvalt ha supuesto que la duración es la nominal del contrato (proporcionada por la Sociedad) y no existirían prórrogas del mismo. Estas unidades se asumen que serán vendidas una vez finalizado el contrato de arrendamiento, en línea con la práctica de Valoración en España.

El supuesto que se ha realizado es que, una vez finalizado el plazo de arrendamiento, se realiza una pequeña reforma de la unidad y esta es comercializada.

Este plazo teórico se ha matizado aplicando 3 criterios adicionales (ver Anexo IV del presente Documento Informativo):

- Número de transacciones de cada municipio sobre el número de transacciones de los últimos 12 meses en dicho municipio: en función de si es menor del 1% o mayor del 10%, el factor oscila entre el 1,0 y 3,0 respectivamente.

- Número de transacciones de los últimos 12 meses sobre el número de transacciones de los 12 anteriores: en función de si es mayor del 100% o menor del -50%, el factor oscila entre el 0,6 y 1,25 respectivamente.
- Tasa de paro provincial sobre la tasa de paro nacional: en función de si es menor del -5% o mayor del 10%, el factor oscila entre el 0,75 y 1,25 respectivamente.

La distribución por provincias del periodo de comercialización (una vez finalizados contratos de arrendamiento y para unidades no alquiladas) es la siguiente:

Provincia	Nº Unidades por periodo de comercialización (a fin de contrato y/o no alquilada) (meses)										
	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15	
Barcelona	32		12	44	6	1	2	7	20	94	
Madrid		15	3	3	1	2				6	
Malaga										1	
Tarragona				3						1	
Valencia					10					1	
Palma de M.										1	

Tasa de descuento

Para establecer la tasa de descuento a aplicar se han clasificado las unidades de la cartera en grupos homogéneos según el perfil de riesgo estimado. El ranking de clasificación de riesgo, se compuesto utilizando los siguientes parámetros:

- Parámetros a nivel activo individual: considera aspectos como el plazo de comercialización, ritmo de venta y crecimiento potencial de precios. Como resultado, se aplica una puntuación para cada posible alternativa, cuyo factor oscila entre 0 y 2.
- Parámetros a nivel municipal: considera aspectos como nivel de población, carácter inmobiliario de la provincia, capitalidad y relevancia del municipio. Como resultado se aplica una puntuación para cada alternativa, cuyo factor oscila entre 0 y 4.

Una vez aplicados estos factores, se establece la segmentación de la cartera según la siguiente estrategia y se aplica la tasa de descuento apropiada, en función del grado de liquidez y atractivo de cada grupo homogéneo:

Ranking	Suma de factores	Tasa de descuento (Deflactada)	Numero de activos
A	Entre 15 y 17	3,5%	76
B	Entre 12 y 14	4,5%	102
C	Entre 9 y 11	5,0%	85
D	Entre 6 y 8	7,0%	2
E	Entre 2 y 5	7,5%	0
Total			265

Es destacable que no existe ninguna unidad en la cartera clasificada como E. Esto se debe a la calidad de las ubicaciones, tanto como provincia como municipio, que hace

que el nivel medio se sitúe en el rango alto de la clasificación que Gesvalt establece en los procesos de valoración de las carteras.

Gastos

Gesvalt ha establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. A partir de la experiencia y conocimiento del mercado y de su aplicación en carteras similares, Gesvalt considera que estos parámetros son adecuados para esta valoración:

Concepto	Valor
Impuesto de bienes inmuebles (IBI) (€/m ² /año)	5
Impuesto sobre el Incremento en el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) (% s/Precio de Venta) (Acumulado por años y pago en el momento de la venta)	0,30%
Mantenimiento (€/m ² /año)	2
Gastos Comunes (€/m ² /mes)	1
Reforma para venta por unidad vendida (€/m ²)	20 (*)
Seguro (€/m ² /año)	0,35 (**)
Impagos (sobre renta actual)	2,00%
Comisión por ventas (API) (s/Precio de Venta)	2,00%
Gastos de Gestión Alquileres (s/Renta Actual)	3,00%
Plazo de reforma de unidades vendidas (previo a la venta, en meses)	1

(*) Unitario de reforma adoptado en unidades que ya han sido reformadas

(**) Estándar adoptado en las valoraciones de Gesvalt de carteras similares

Aclaración sobre los activos que componen la cartera a fecha del presente Documento Informativo

Tal y como se ha especificado en el informe de valoración de los activos realizado por Gesvalt, la valoración de los 265 activos propiedad del grupo a 31 de agosto de 2018 ascendía a 41,9 millones de euros.

La Sociedad y sus filiales, han adquirido 190 activos entre el 1 de septiembre y 29 de noviembre de 2018, es decir, con posterioridad a la fecha de valoración de la cartera (compuesta por 265 activos) por Gesvalt a 31 de agosto de 2018. Con fecha 23 de octubre de 2018 la Generalitat de Catalunya ejerció su opción de compra sobre 1 activo objeto de la valoración de Gesvalt, cuyo valor de mercado en dicho informe ascendía a 94.000 euros. A efectos de la incorporación al MAB, la Sociedad ha considerado el precio de adquisición abonado (13,1 millones de euros) por dichos 190 activos, como valor de mercado, no contemplando por ello plusvalía alguna respecto al precio de adquisición.

Ajustes

Coste de estructura

Estos gastos, se corresponden, entre otros, con los costes asociados, principalmente, a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la Sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	197.500,0
g	1,00%
k	4,23%

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	1	2	3	4	5	
	2018	2019	2020	2021	2022	N+1
Costes de estructura	197.500,0	199.475,0	201.469,8	203.484,5	205.519,3	207.574,5
Factor	0,9594	0,9205	0,8831	0,8473	0,8129	
Costes actualizados	189.484,8	183.612,8	177.922,8	172.409,1	167.066,3	5.224.055,2
V.A. Acumulado	189.484,8	373.097,6	551.020,4	723.429,6	890.495,9	6.114.551,1

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1,00%	0,75%
Tasa de descuento	3,23%	9.974.747,5	8.856.502,2	7.963.709,7
	4,23%	6.627.516,8	6.114.551,1	5.675.287,4
	5,23%	4.962.311,6	4.669.030,7	4.408.482,1

Cálculo del efecto impositivo del ajuste al valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías / pérdidas implícitas) y del resto de ajustes sobre los otros activos y pasivos inmobiliarios

Considerando la condición de SOCIMI de la Compañía y su cumplimiento con el régimen de la SOCIMI mencionado previamente, Gesvalt ha asumido una tasa de impuesto del 0%.

Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo de impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
 - b. Al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
 - c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
 - d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos
 - e. Obligación de reparto de dividendos

- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.

- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de

una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

Conclusión

Sobre la base del juicio profesional de Gesvalt, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, la Triple NAV es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 de entre 31.155.028,1 euros y 39.180.309,4 euros.

Euros

Triple NAV	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Valor del Patrimonio Neto (31/8/2018) (*)	42.241.335,6	42.241.335,6	42.241.335,6
Plusvalías de activos	(1.111.560,0)	--	1.347.456,0
Gastos de estructura	(9.974.747,5)	(6.114.551,1)	(4.408.482,1)
Patrimonio ajustado (NNNAV)	31.155.028,1	36.126.784,5	39.180.309,4
Nº de acciones a 31/8/18	5.030.788	5.030.788	5.030.788
Precio por acción	6,19	7,18	7,79

(*) Al presentar los estados financieros consolidados bajo NIIF, el valor del patrimonio neto a 31 de agosto de 2018 ya refleja la plusvalía existente a dicha fecha (concretamente 12.579.309 euros en los 8 meses del ejercicio 2018 y 3.670.121 euros en el ejercicio 2017)

Hechos posteriores al 31 de agosto de 2018:

Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó realizar una ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de 278.510 acciones a un precio de emisión de 7,18107069764102 euros por acción (1 euro de valor nominal y 6,18107069764102 euros de prima de emisión), es decir, un capital social de 278.510 euros y una prima de emisión de 1.721.490 euros, ascendiendo la ampliación de capital a un importe total de 2.000.000 euros. Dicha ampliación fue suscrita íntegramente por los titulares de los contratos de préstamo que cada uno de ellos tenían suscritos con la sociedad convirtiéndose en los accionistas minoritarios a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 (ver apartado 2.4.2. del presente Documento Informativo).

Euros

Triple NAV	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio ajustado (NNNAV)	31.155.028,1	36.126.784,5	39.180.309,4
Ampliación capital no dineraria	2.000.000,0	2.000.000,0	2.000.000,0
Patrimonio ajustado (NNNAV) post ampliación	33.155.028,1	38.126.784,5	41.180.309,4
Nº de acciones actuales	5.309.298	5.309.298	5.309.298
Precio por acción	6,24	7,18	7,76

2.6.5.2 Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el rango del informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, con fecha 12 de noviembre de 2018, en relación a los datos a 31 de agosto de 2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 13 de noviembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 7,20 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 38.226.945,6 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia del Grupo está centrada en la gestión de la cartera actual buscando maximizar la rentabilidad de los accionistas. En el curso normal de su actividad, el Grupo está abierto a analizar posibles oportunidades de inversión o desinversión que presente el mercado, al mismo tiempo que revisa sus opciones de optimizar su estructura de capital y financiera.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

(i) *Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo*

El Grupo, a través de sus Sub-SOCIMIs, ha adquirido activos en España en un momento atractivo del ciclo y está experimentando los beneficios de la recuperación del mercado inmobiliario español, el cual ha sido testigo de una mejora económica y cambio de ciclo.

(ii) *Consejo de Administración con una extensa experiencia y conocimiento detallado del mercado inmobiliario internacional.*

El Grupo cuenta con un Consejo de Administración formado por nueve miembros con experiencias profesionales complementarias incluyendo la participación en procesos de adquisición de activos en España y el extranjero, la gestión de empresas inmobiliarias o la implantación y supervisión de plataformas de gestión en dichas empresas.

El principal accionista de la Sociedad, Urban View Socimi, L.P., forma parte de un grupo inversor con una experiencia de 15 años en el mercado inmobiliario de EE.UU. Resaltar que este grupo arrancó en 2003 con sede en Nueva York (bajo la denominación de Urban View Development Group), especializándose en la adquisición de parcelas y el desarrollo de propiedades residenciales multifamiliares, con especial foco en Brooklyn como núcleo central de su desarrollo.

Urban View Development Group compró con éxito más de 50 parcelas de tierra, que luego se convirtieron en propiedades residenciales múltiples designadas para la venta y el alquiler. En el 2014, tras un estudio de mercado, tomó la decisión de entrar en el mercado español inmobiliario en el 2017, donde la mayoría de los activos tenían un valor medio de entre 150.000 euros a 250.000 euros, entre 60 m² y 80 m², y eran productos de alta calidad y de gran demanda comercial localizados en zonas A y B de las áreas metropolitanas de las principales ciudades (siendo Madrid, Barcelona y Valencia las principales, con servicios públicos a

disposición como transporte público, colegios, centros médicos, hospitales, áreas de recreación e interés como museos, parques entre otros).

(iii) *Estrategia de gestión in-house y política de desarrollo de la empresa.*

El Grupo cuenta con departamentos específicos como el departamento de obras compuesto por un equipo de profesionales arquitectos y sus trabajadores que ayudan a optimizar y maximizar la gestión ya que la realización tiene un funcionamiento interno sin externalización del trabajo lo que nos proporciona gran aprovechamiento de tiempo y control. Asimismo, el departamento de gestión, con su equipo de profesionales que buscan la satisfacción de los inquilinos que son los principales clientes, buscando soluciones a todos los problemas que se puedan presentar día a día con los activos alquilados. Además de la gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física.

La política de nuevos contratos de arrendamientos se basa en la preselección de candidatos con solvencia económica que proporcionen visibilidad de ingresos a largo plazo, con objeto de incrementar el porcentaje de ocupación existente con el siguiente análisis de cada caso en concreto:

Análisis de ingresos para confirmar que la renta arrendaticia mensual no asciende a una ratio superior al 35% de los ingresos netos percibidos por el potencial inquilino, cuando la renta es inferior o igual a 450 euros y al 40% cuando superan dicho importe. Concretamente se examina:

- a) Tres últimas nóminas y extracto bancario trimestral de la cuenta donde se ingresan éstas, debiendo aparecer el nombre completo del inquilino, los 20 dígitos del número de cuenta y el código IBAN.
- b) Análisis de vida laboral y contrato de trabajo.
- c) En caso de ser pensionista o recibir prestación se estudia el certificado del importe y duración de la misma.
- d) De estar dado de alta en régimen de autónomo, Documento de ingreso o devolución de la declaración del “*Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*” se estudia la declaración de la renta anual (modelo 100), así como ella “*Pago fraccionado. Empresarios y profesionales en Estimación Directa. Declaración – Liquidación*” declaración del IRPF (Modelo 130) / IVA (los 4 últimos trimestres) y justificantes de pago de autónomos / vida laboral.

(iv) *Alto nivel de atomización de la cartera de clientes que provee de visibilidad de ingresos recurrentes a largo plazo.*

El plan de negocio del Grupo se basa en el arrendamiento de viviendas a particulares (uso residencial), lo que, unido a la fragmentación de la oferta y la demanda en muchos y muy pequeños oferentes y demandantes, conlleva una diversificación de las fuentes de ingresos que limita el impacto de la rotación de clientes desde el punto de vista de los contratos de arrendamiento.

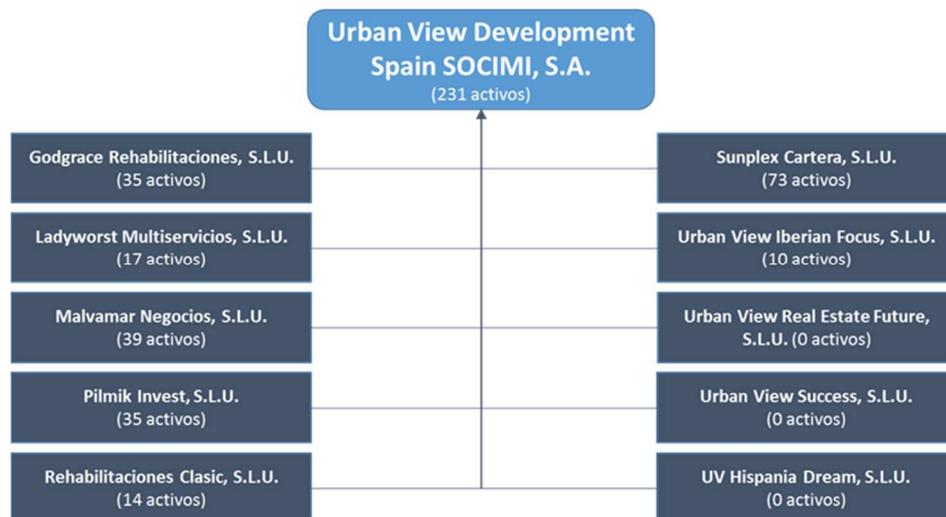
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, Urban es la sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por diez (10) sub-SOCIMIs participadas al 100% por el Grupo. El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

- 1) *Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46507, Folio 2, Hoja B 520580, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 35 activos.
- 2) *Ladyworst Multiservicios, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46411, Folio 82, Hoja B 520581, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 17 activos.
- 3) *Malvamar Negocios, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46411, Folio 72, Hoja B 520582, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 39 activos.
- 4) *Pilmik Invest, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46389, Folio 168, Hoja B 518424, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 35 activos.
- 5) *Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46541, Folio 173, Hoja B 520146, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 14 activos.
- 6) *Sunplex Cartera, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46441, Folio 154, Hoja B 520152, Inscripción 1. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 73 activos.

- 7) *Urban View Iberian Focus, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, 46.603, Folio 197, Hoja B-525.187, Inscripción 4ª. A fecha del presente Documento Informativo, la filial es propietaria de 10 activos.
- 8) *Urban View Real Estate Future, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46.604, Folio 150, Hoja B-525.212, Inscripción 1ª. A fecha del presente Documento Informativo, la filial no tiene en propiedad activos.
- 9) *Urban View Success, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46.604, Folio 160, Hoja B-525.213, Inscripción 1ª. A fecha del presente Documento Informativo, la filial no tiene en propiedad activos.
- 10) *UV Hispania Dream, S.L.U.*, con domicilio social en calle Ortigosa 14, Piso 5, Puerta 2, 08003 (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 46.625, Folio 128, Hoja B-525.840, Inscripción 1ª. A fecha del presente Documento Informativo, la filial no tiene en propiedad activos.

A continuación se detalla el organigrama societario en el cual se reflejan las sub-SOCIMIs:



2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

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

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

El Grupo genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de activos (a fecha del presente Documento Informativo no se ha generado ningún ingreso derivado de la venta de activos).

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018, los ingresos de explotación ascendieron a 315.403 de euros (durante los 10 meses del ejercicio 2017, los ingresos ascendieron a 56.173 euros). Los ingresos por cliente del Grupo se encuentran muy diversificados, al ser la inmensa mayoría de los activos de uso residencial, representando el más relevante del total de los inmuebles alquilados en los 8 primeros meses del ejercicio 2018 el 2,45% de la facturación total de la Sociedad, y los cinco inquilinos con mayor facturación el 9,15%.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que los ingresos de los activos se encontraban principalmente ubicados en Cataluña (90,3%) a 31 de agosto de 2018.

Arrendatario (Procedencia)	Aportación	% s/ total ingresos
Cataluña	284.700	90,27%
Madrid	19.538	6,19%
Valencia	11.165	3,54%
TOTAL	315.403	100,00%

Desde el punto de vista de la tipología de activos, destacan las viviendas, que suponían un 92,9% del total de los ingresos a 31 de agosto de 2018.

Arrendatario (Activo)	Aportación	% s/ total ingresos
Vivienda	293.073	92,92%
Parking	22.329	7,08%
TOTAL	315.403	100,00%

A continuación se detalla el nivel de diversificación geográfica y por tipología de activos, de los ingresos a 30 de noviembre de 2018:

Arrendatario (Procedencia)	Aportación	% s/ total ingresos
Cataluña	497.632	92,95%
Madrid	21.454	4,01%
Valencia	16.292	3,04%
TOTAL	535.379	100,00%

Arrendatario (Activo)	Aportación	% s/ total ingresos
Vivienda	517.139	96,59%
Parking	5.758	1,08%
Local	12.481	2,33%
TOTAL	535.379	100,00%

El hecho de que la mayoría de los activos alquilados sean viviendas supone en cierto modo un riesgo de concentración en una tipología de activo (2.23.1.11 *Riesgo por concentración en un tipo de activo*).

En relación con el nivel de diversificación de los proveedores, a continuación se detallan los otros gastos de explotación de la Sociedad a 31 de agosto de 2018:

(€)	31.08.18 (8 meses)	% sobre el total
Arrendamientos y cánones	17.062	2,0%
Reparaciones y conservación	3.822	0,4%
Serv. Profesionales independientes	255.165	29,6%
Trasportes	858	0,1%
Primas de seguros	21.731	2,5%
Servicios bancarios y similares	47.513	5,5%
Publicidad, propaganda y rel. Públicas	3.698	0,4%
Suministros	11.673	1,4%
Otros servicios	205.968	23,9%
Otros tributos	20.958	2,4%
Ajustes negativos en IVA de activo corriente	272.287	31,6%
Gastos de explotación	860.736	100,0%

Cabe resaltar la atomización de los mismos, siendo los más relevantes los asesores contratados a efectos del proceso de incorporación al MAB (asesores legales, financieros, auditores, valoradores independientes), cuyos honorarios no son recurrentes. En relación con el resto de gastos incurridos, resaltar los IBIs abonados a la Hacienda Pública.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

El Grupo no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, aproximadamente el 90% de los activos propiedad del Grupo disponen del certificado de eficiencia energética o están en proceso de obtenerlo.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de la solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. Esta información financiera intermedia deberá incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio

anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentado el balance final del año.

En la presente sección se muestran las cuentas anuales abreviadas individuales correspondientes al periodo de 10 meses comprendido entre el 8 de marzo de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) y los Estados Financieros consolidados resumidos intermedios a 31 de agosto de 2018 sujetos a revisión limitada (ver Anexo III del presente Documento Informativo) conforme a las NIIF.

Cuentas anuales abreviadas individuales auditadas a 31 de diciembre de 2017

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados individual auditada a 31 de diciembre de 2017 de Urban, por Crowe, describiendo las variaciones más significativas:

Balance de situación individual auditado a 31 de diciembre de 2017

(€)	31.12.17
Inmovilizado intangible	794
Inmovilizado material	9.979
Inversiones inmobiliarias	6.827.216
Inversiones financieras a largo plazo	22.980
Activo no corriente	6.860.969
Deudas com. y otras cuentas a cobrar	24.945
Inv. financieras a corto plazo	7.068.577
Periodificaciones	-
Efectivo y otros activos líquidos equival.	4.192.695
Activo corriente	11.286.217
Total activos	18.147.186
Capital	60.000
Reservas	-
Otras aportaciones de socios	-
Resultados del ejercicio	(568.668)
Patrimonio neto	(508.668)
Deudas a largo plazo	18.300.938
Pasivo no corriente	18.300.938
Provisiones	89.000
Deudas a corto plazo	10.072
Acreed. comerciales y otras cuentas a pagar	244.324
Periodificaciones	11.520
Pasivo corriente	354.915
Total patrimonio neto y pasivo	18.147.186

Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe del balance abreviado y su correspondiente amortización acumulada fue el siguiente:

Descripción	Saldos al	Altas	Saldos al	Amort. Acumulada	Valor neto contable
	08/03/2017	2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
Terrenos y bienes naturales	-	4.198.575,5	4.198.575,5	-	4.198.575,5
Construcciones	-	2.493.079,1	2.493.079,1	(22.017,4)	2.471.061,8
Anticipos para inv. Inmobiliarias	-	157.578,7	157.578,7	-	157.578,7
	-	6.849.233,3	6.849.233,3	(22.017,4)	6.827.215,9
	Saldos al	Dotaciones	Saldos al		
	08/03/2017	2017	31/12/2017		
Amort. Acumulada	-	22.017,4	22.017,4		
Construcciones	-	22.017,4	22.017,4		

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad había entregado anticipos a proveedores por importe de 157.579 euros, es decir, compras de materiales de obra para las reformas de diversos inmuebles.

La amortización de las inversiones en construcciones se realiza linealmente en un período de 50 años. Esta se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, ateniendo 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 detalle de las inversiones inmobiliarias por inmueble (precio de adquisición más inversiones posteriores acometidas en los mismos), así como los ingresos asociados a los mismos a 31 de diciembre de 2017 (*), se especifican a continuación:

Inversiones inmobiliarias - 2017

Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable	Ingresos asociados
Calle Llança, número 6, 2-1	Hospitalet de Llobregat	31/03/2017	73.767,14	433,38	73.333,76	2.140,95
Avenida Torrent Gornal, número 51, Atc	Hospitalet de Llobregat	31/03/2017	47.612,74	276,41	47.336,33	-
Calle Mimosas, número 4, 3-1	Hospitalet de Llobregat	31/03/2017	56.703,81	325,14	56.378,67	-
Calle Pemcaups, número 9, 4-2	Barcelona	31/03/2017	178.402,91	1.126,71	177.276,20	-
Calle Paraguay, número 33, 1-2	Barcelona	31/03/2017	120.376,79	707,10	119.669,69	-
Calle Pique, número 31, principal 1	Barcelona	31/03/2017	96.935,05	552,22	96.382,83	-
Calle Blai, número 16	Barcelona	05/05/2017	2.105.309,55	4.153,48	2.101.156,07	13.068,90
Calle Empordà número 34, 2-3	Sabadell	21/06/2017	68.082,04	460,79	67.621,25	2.250,00
Calle Empordà número 34, Bajo 2	Sabadell	21/06/2017	54.134,45	373,67	53.760,78	1.950,00
Calle Empordà número 34, 1-1	Sabadell	21/06/2017	73.435,74	497,03	72.938,71	2.375,00
Calle Empordà número 34, 1-4	Sabadell	21/06/2017	68.485,06	463,52	68.021,54	2.125,00
Calle Empordà número 34, 2-2	Sabadell	21/06/2017	53.607,37	368,50	53.238,87	1.950,00
Calle Empordà número 34, 2-4	Sabadell	21/06/2017	69.368,22	476,84	68.891,38	2.250,00
Calle Empordà número 34, Bajo 1	Sabadell	21/06/2017	75.505,91	511,04	74.994,87	2.500,00
Calle Empordà número 34, Bajo 3	Sabadell	21/06/2017	75.020,14	515,69	74.504,45	2.375,00
Calle Empordà número 34, 1-2	Sabadell	21/06/2017	53.641,79	368,73	53.273,06	1.950,00
Calle Empordà número 34, 2-1	Sabadell	21/06/2017	74.459,83	511,83	73.948,00	2.064,50
Calle Empordà número 34, Parking 1	Sabadell	21/06/2017	21.118,55	-	21.118,55	250,00
Calle Empordà número 34, Parking 3	Sabadell	21/06/2017	18.039,01	-	18.039,01	-
Calle Empordà número 34, Parking 6	Sabadell	21/06/2017	18.039,01	-	18.039,01	250,00
Calle Empordà número 34, Parking 2	Sabadell	21/06/2017	20.030,54	-	20.030,54	250,00
Calle Empordà número 34, Parking 4	Sabadell	21/06/2017	18.612,55	-	18.612,55	-
Calle Sant Josep Oriol, número 17, 4	Barcelona	28/06/2017	111.648,29	261,72	111.386,57	2.000,00
Calle Roser, número 73, 4-2	Barcelona	28/06/2017	153.889,91	313,68	153.576,23	2.413,95
Calle de la Mina, número 25, 4-2	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	56.239,36	275,88	55.963,48	-
Calle Mimosas, número 5, 4-1	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	45.463,66	148,39	45.315,27	-
Avenida Torrent Gornal, número 57, At-1	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	57.986,57	213,32	57.773,25	1.300,00
Calle Sant Pacià, número 2, 2-2	Barcelona	28/06/2017	140.745,46	426,47	140.318,99	-
Calle Pla de Fornells, número 6, 2-1	Barcelona	28/06/2017	68.857,60	326,28	68.531,32	1.341,34
Calle Fastenath, número 172, 2-3	Barcelona	28/06/2017	146.988,99	898,85	146.090,14	1.500,00
Calle Mossen Clapés, número 20, 4-4	Barcelona	28/06/2017	157.541,77	598,19	156.943,58	-
Calle Sant Bertran, número 10, 1-2	Barcelona	28/06/2017	137.325,28	434,74	136.890,54	-
Calle Sant Pau, número 111, 1-2	Barcelona	28/06/2017	146.469,71	331,10	146.138,61	-
Calle Génova, número 29, 4-2	Barcelona	28/06/2017	109.491,50	352,23	109.139,27	1.500,00
Calle Rafael de Campanals, número 147, 2-5	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	96.687,78	382,30	96.305,48	1.450,00
Calle Ampolans, número 9, 1-1	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	80.401,91	262,22	80.139,69	-
Avenida Severo Ochoa, número 122, 1-2	Hospitalet de Llobregat	30/06/2017	85.682,41	279,44	85.402,97	-
Calle Mas, número 97-99, 1-1	Hospitalet de Llobregat	30/06/2017	72.805,92	220,21	72.585,71	-
Calle Virgen de Nuria, número 45, 1-2	Hospitalet de Llobregat	30/06/2017	73.547,79	297,39	73.250,40	-
Calle Menéndez Pidal, número 7, 1-2	Hospitalet de Llobregat	21/07/2017	93.356,13	325,19	93.030,94	-
Calle Calassanç Duran, número 174, 3-2	Sabadell	31/07/2017	83.787,49	285,33	83.502,16	1.844,04
Calle Magi Colet, número 3, 3-1	Sabadell	01/08/2017	82.524,69	347,56	82.177,13	-
Calle Joanot Martorell, número 30, 1-1	Sabadell	02/08/2017	134.022,30	519,47	133.502,83	1.291,46
Calle Calders, número 219, Esc 1	Sabadell	02/08/2017	118.345,37	356,39	117.988,98	882,83
Calle Font i Sagué, número 34, 5-2	Sabadell	12/06/2017	84.290,23	255,72	84.034,51	-
Calle General Moragues, número 62, 1-1	Badalona	29/09/2017	94.212,66	329,59	93.883,07	-
Calle Albeniz, número 34, 2-1	Hospitalet de Llobregat	29/09/2017	66.075,00	120,44	65.954,57	-
Riera les Parets, número 20, 4-2	Gavà	29/09/2017	100.528,00	197,40	100.330,60	-
Calle Joan Manent, número 4, 2-1	Gavà	29/09/2017	73.897,02	133,40	73.763,62	900,00
Calle Arquitecto Calzado, número 7, 1-2	Cornellà de Llobregat	29/09/2017	60.950,00	71,85	60.878,15	900,00
Calle Josep Anselm Clave, número 8, 1-2	Hospitalet de Llobregat	29/09/2017	171.559,97	259,80	171.300,17	-
Calle Josep Guardiet, número 14, 1-2	Sabadell	29/09/2017	40.850,00	133,87	40.716,13	-
Calle Pujos, número 75, 3-1	Hospitalet de Llobregat	29/09/2017	60.950,00	129,95	60.820,05	-
Calle Mas, número 125, 1-1	Hospitalet de Llobregat	29/09/2017	35.825,00	33,35	35.791,65	-
Paseo Bonvehí, número 8, 1-1	Hospitalet de Llobregat	29/09/2017	66.980,00	136,69	66.843,31	-
Calle Las Chafarinas, número 21, 3-1	Barcelona	29/09/2017	44.948,10	126,34	44.821,76	1.100,00
Avenida Meridiana, número 323, 6-3	Barcelona	30/10/2017	96.090,57	110,54	95.980,03	-
			6.691.654,64	22.017,37	6.669.637,27	56.172,97

(*) Totaliza 57 activos, si bien el de calle Blai, 16 computa como 1 activo por cuestiones de división horizontal aun siendo 13 activos

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Según los administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

Al 31 de diciembre de 2017, tan sólo la inversión inmobiliaria sita en la calle Blai de Barcelona constituía garantía hipotecaria del préstamo formalizado sobre la misma.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad encargó a un experto independiente la valoración de una parte de los activos que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. Dichas valoraciones fueron realizadas empleando el método de comparación y corregidas en función de las cualidades y características de los activos. Para aquellos activos de los que la Sociedad no disponía de tasación, la Dirección realizó estimaciones de flujos de caja futuros que se espera obtener por el arrendamiento de los activos. Con respecto a los activos que habían sido valorados por un experto independiente y cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 ascendía a 2.165.923,94 euros, la tasación de los mismos a 3.463.910,94 euros, por lo que había una plusvalía de 1.297.987 euros.

A 31 de diciembre de 2017 no se pusieron de manifiesto deterioros en las inversiones inmobiliarias registradas.

Instrumentos financieros

1. Activos financieros: se clasificaron según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías a 31 de diciembre de 2017 fue el siguiente:

Descripción	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo	Total
Finanzas y depósitos	22.980	0	22.980
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	9.317	9.317
Anticipos de remuneraciones	0	519	519
Cuenta corriente con otras partes vinculadas	0	68.577	68.577
Efectivo y otros activos líquidos	0	4.192.695	4.192.695
	<u>22.980</u>	<u>4.271.108</u>	<u>4.294.088</u>
Inversiones mantenidas hasta el momento			
Imposiciones	0	7.000.000	7.000.000

El saldo que figura registrado en la partida “finanzas y depósitos” a largo plazo correspondía a las fianzas depositadas en el Instituto Catalán del Suelo (Incasol) por importe de 18.230 euros, a las fianzas recibidas pendientes de depósito por importe de 3.350 euros y por último a la fianza entregada a un tercero por el alquiler de sus oficinas por importe de 1.400 euros.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento correspondían a dos imposiciones a plazo fijo que la Sociedad contrató con fecha 18 de diciembre de 2017 por importe de 5.500.000 euros y el 22 de junio por importe de 1.500.000 euros las cuales no devengan intereses. Con fecha 12 de enero de 2018 se canceló la imposición de 5.500.000 euros y el 23 de enero de 2018 la imposición de 1.500.00.00 euros.

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de 4.192.694,89 euros incluido en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” correspondía íntegramente a tesorería, que era de libre disposición.

2. Pasivos financieros: clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2017 era el siguiente:

Descripción	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de	Derivados y Otros	Deudas con entidades de	Derivados y Otros	
Débitos y partidas a pagar	1.080.000	17.220.938	10.072	228.183	18.539.194

La deuda con entidades de crédito a largo plazo correspondía en su totalidad al capital pendiente de pago por el préstamo hipotecario derivado de la adquisición del edificio sito en la calle Blai de Barcelona. El mencionado préstamo se formalizó el 24 de julio de 2017, con un interés nominal anual del 1,75% hasta el 31 de julio de 2018, y posteriormente, y hasta la fecha de su vencimiento, devengará un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,750 puntos. Dicho préstamo no requiere el cumplimiento de *covenants*.

El préstamo hipotecario tenía una carencia de capital de tres años, siendo los vencimientos los siguientes:

Año	31/12/2017
2020	21.051,0
2021	63.894,4
2022	65.021,6
2023	66.168,6
2024 y siguientes	863.864,3
	1.080.000

El importe de 10.071,98 euros registrado en deudas con entidades de crédito a corto plazo correspondía, en su totalidad, al saldo dispuesto de tarjetas de crédito y que se encontraban pendientes de liquidación al cierre del ejercicio 2017.

Dentro de la partida “Derivados y Otros” a largo plazo se encontraba un préstamo otorgado por la empresa vinculada Urban View Socimi, L.P. por importe de 17.220.938 euros. Este préstamo fue capitalizado parcialmente con fecha 22 de enero de 2018.

En “Derivados y Otros” a corto plazo se encontraban registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:

Año	31/12/2017
Proveedores	18.796,1
Proveedores, otras partes vinculadas	184.700,0
Acreedores varios	24.687,2
	228.183

En relación con los “Proveedores, otras partes vinculadas”, resaltar que correspondían a las transacciones con la empresa Kagota Inc. (ver apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo), derivada de los servicios recibidos por las gestiones con los inversores y por la intermediación a la compraventa de los activos.

Cuenta de pérdidas y ganancias individual auditada a 31 de diciembre de 2017

(€)	31.12.17 (10 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	56.173
Variación del valor razonable inv. Inmob.	-
Otros ingresos de explotación	-
Gastos de personal	(26.847)
Otros gastos de explotación	(520.324)
Amortización del inmovilizado	(22.518)
Deterioros y result. Por enaj. Del Inmov.	-
Otros resultados	(5.937)
Resultado de explotación	(519.453)
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	(49.214)
Resultado antes de impuestos	(568.668)
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado del ejercicio	(568.668)

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2017, que ascendió a 56.173 euros, correspondía íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de activos en territorio nacional. A 31 de diciembre de 2017 el porcentaje de ocupación de los activos que conformaban las inversiones inmobiliarias del Grupo ascendieron al 27,6%.

Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 era el siguiente:

	<u>31/12/2017</u>
Arrendamientos y cánones	1.514,3
Reparaciones y conservación	866,7
Servicios profesionales independientes	356.859,1
Transportes	2.526,1
Primas de seguros	9.558,5
Servicios bancarios y similares	3.008,9
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.663,0
Suministros	3.563,7
Otros servicios	25.697,0
Otros tributos	3.093,1
Ajustes negativos en IVA de activo corriente	<u>111.974,1</u>
	<u>520.324</u>

Los principales gastos correspondieron a los “Servicios profesionales independientes”, derivados de los servicios prestados por asesores en relación con las gestiones con los inversores y por la intermediación en la compraventa de los activos (total de 184.700 euros) o servicios de administración y gestión que complementan a la estructura de personal existente (total de 99.562 euros). Asimismo, destacar la partida de “Ajustes negativos en IVA de activo corriente”,

correspondiente a las diferencias negativas que resulten, en el IVA soportado deducible de las operaciones con los activo corrientes al practicarse las regularizaciones anuales derivadas de la aplicación de la regla de prorrata (total de 111.974 euros).

Gastos de personal

La partida de gastos de personal se descomponía de la siguiente manera:

(€)	31.12.17 (12 meses)
Sueldos y salarios	22.214,7
Seguridad social a cargo de la empresa	4.632,1
Total	26.846,8

En línea con el personal de Urban, cabe destacar que el número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por categorías profesionales fue el siguiente:

Categoría profesional	Plantilla media
Administrativo	1
Secretaria administrativa	1
Abogado	2
Total	4

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

Las cuentas anuales abreviadas individuales correspondientes al periodo de 10 meses comprendido entre el 8 de marzo de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Crowe, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 29 de junio de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, las SOCIMI y las Sub-SOCIMIs se encuentran obligadas a distribuir a sus accionistas, en forma de dividendos, el beneficio obtenido en el ejercicio de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, debiendo acordarse su distribución dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión del ejercicio. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

La obligación de distribuir dividendos, descrita en el párrafo anterior sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios. La Sociedad se compromete a realizar tal distribución de conformidad con la Ley de SOCIMI o con la normativa que la desarrolle, modifique o sustituya en cada momento.

Tal y como se ha apuntado en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, en el ejercicio 2017 la Sociedad no ha distribuido dividendos en la medida en que el resultado del ejercicio ha sido negativo.

De acuerdo con el artículo 16 de los Estatutos Sociales, será la junta general quien deberá adoptar el acuerdo de repartir dividendos, determinando el momento y la forma de pago, sin perjuicio de la facultad de delegar la concreción de dichos extremos al consejo de administración.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en el artículo 16 de los Estatutos Sociales, el dividendo podrá ser satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Finalmente, cabe indicar que, de conformidad con el artículo 17 de los Estatutos Sociales, en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o norma que lo sustituya, el consejo de administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

En tal caso, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por IS que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el IS que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.

El cálculo de la indemnización será calculado por el consejo de administración, con posibilidad de delegarlo en uno o varios consejeros. Salvo pacto en contrario del consejo, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo. A efectos ejemplificativos, los Estatutos Sociales incluyen como Anexo el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, para demostrar cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos.

En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

Asimismo, en aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la obligación accesoria aparejada a las acciones de la Sociedad (dicha prestación consistente en un deber de comunicación a la Sociedad de, entre otras circunstancias, la obtención de una participación significativa en la misma o la sujeción, por parte del accionista, a un régimen jurídico especial materia de fondos de pensiones o planes de beneficios), la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado la información y documentación exigida, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, en la medida en que se haya cumplido en el plazo indicado, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener un importe del dividendo equivalente al importe de la indemnización, compensando dicha cantidad retenida con el dividendo, satisfaciendo al accionista el dividendo neto de dicha retención.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el consejo de administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales.

En el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo se describe brevemente la fiscalidad del reparto de los dividendos en las SOCIMIs.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, no existen litigios en curso que tengan el carácter de significativos.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

A continuación, se detalla la cuenta de resultados consolidada a 31 de agosto de 2018 (ver Anexo III del presente Documento Informativo) que ha sido objeto de revisión limitada por parte de Crowe.

No se ha llevado a cabo una comparación entre las partidas de la revisión limitada a 31 de agosto de 2018 (datos consolidados) y la cuenta de resultados individual a 31 de agosto de 2017 dado que a dicha fecha la actividad de la Sociedad era mínima, contando con una cartera inmobiliaria de tan solo 55 activos.

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados consolidada de Urban a 31 de agosto de 2018 objeto de revisión limitada, partiendo del balance de situación resumido de Urban a 1 de enero de 2018 (contemplando la plusvalía latente a dicha fecha de 3.664.260 euros

frente al valor neto contable registrado a 31 de diciembre de 2017 de 6.827.216 euros -ver apartado 2.17.1 del Presente Documento Informativo-):

Balance de situación consolidado bajo la revisión limitada a 31 de agosto de 2018

(€)	31.08.18 (*)	1.01.18 (**)
Inmovilizado intangible	9.042	794
Inmovilizado material	57.822	9.979
Inversiones inmobiliarias	42.772.920	10.491.476
Inversiones financieras a largo plazo	568.158	22.980
Activo no corriente	43.407.941	10.525.229
Deudas com. y otras cuentas a cobrar	319.041	24.945
Inv. financieras a corto plazo	159.641	7.068.577
Periodificaciones	12.973	-
Efectivo y otros activos líquidos equival.	7.772.151	4.192.695
Activo corriente	8.263.806	11.286.217
Total activos	51.671.747	21.811.446
Capital	5.030.789	60.000
Reservas	3.101.453	3.101.453
Otras aportaciones de socios	22.407.456	-
Resultados del ejercicio	11.701.638	-
Patrimonio neto	42.241.336	3.161.453
Deudas a largo plazo	7.719.316	18.300.938
Pasivo no corriente	7.719.316	18.300.938
Provisiones	-	89.000
Deudas a corto plazo	1.411.127	10.072
Acreed. comerciales y otras cuentas a pagar	299.969	238.463
Periodificaciones	-	11.520
Pasivo corriente	1.711.096	349.054
Total patrimonio neto y pasivo	51.671.747	21.811.446

(*) Estados financieros consolidados para el periodo comprendido entre 1-1-18 y el 31-8-18

(**) Balance resumido de Urban a 1 de enero de 2018

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias ascendió a 12.579.309 euros. Dichas inversiones inmobiliarias sumaban a 31 de agosto de 2018 un total de 265 activos. Resaltar que desde el 1 de septiembre al 29 de noviembre de 2018 se han adquirido 190 activos adicionales por un importe total de 13.261.948 euros, al mismo tiempo que con fecha 23 de octubre de 2018 la Generalitat de Catalunya ejerció su opción de compra sobre 1 activo propiedad de la Sociedad (cuyo valor de mercado según el informe de Gesvalt ascendía a 94.000 euros), con la consiguiente venta del mismo.

La estrategia empresarial del Grupo consiste en la explotación de su cartera actual de activos inmobiliarios mediante la presentación de servicios de arrendamientos a terceros.

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio cerrado a 31 de agosto de 2018 en el epígrafe del balance fueron los siguientes:

Descripción	Saldos al 01/01/2018	Altas 2018	Bajas 2018	Trasposos 2018	Deterioro acum. 31/08/2018	Ganacia/pérdida neta ajust. Valor raz.	Saldos al 31/08/2018
Terrenos y bienes naturales	6.672.139,5	11.820.985,6	-	122.711,9	(37.271,8)	7.924.870,2	26.503.435,4
Construcciones	3.724.995,6	7.020.219,2	-	34.866,7	(594,1)	4.654.438,9	15.433.926,4
Anticipos para inv. Inmobiliarias	157.578,7	835.557,7	-	(157.578,7)	-	-	835.557,7
	10.554.713,8	19.676.762,5	-	-	(37.865,9)	12.579.309,2	42.772.919,5
Descripción	Saldos al 01/01/2018	Dotaciones 2018	Reversiones 2018	Saldos al 31/08/2018			
Terrenos y bienes naturales	(57.934,0)	(7.870,7)	28.532,9	(37.271,8)			
Construcciones	(5.304,2)	(4.185,8)	8.895,9	(0.594,1)			
	(63.238,2)	(12.056,5)	37.428,7	(37.865,9)			

A 31 de agosto de 2018 los anticipos correspondían a contratos de arras firmados (724.009 euros), entregas de anticipos a proveedores (93.549 euros) y una reserva de activos (18.000 euros). Todos estos anticipos de inversiones inmobiliarias suman un total de 835.558 euros.

El grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de activos necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

A 31 de agosto de 2018, existían activos inmobiliarios por un valor neto contable por importe de 16.356.632 euros en garantía de diversos préstamos. El importe de los préstamos hipotecarios ascendía a 7.648.584 euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de agosto de 2018 calculada en función de valoraciones realizadas por Gesvalt, valoradores independientes no vinculados al Grupo ascendió a 41.937.362 euros. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los activos se ha realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS – Estándares Profesionales” 10ª Edición, publicado en julio de 2017, método de descuento de flujos de efectivo.

Instrumentos financieros

1. Activos financieros: Los activos financieros se clasificaban según la naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías a 31 de agosto de 2018 fue la siguiente:

Descripción	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar			
Finanzas y depósitos	69.795,6	0,0	69.795,6
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,0	256.036,0	256.036,0
Anticipos de remuneraciones	0,0	4.700,0	4.700,0
Cuenta corriente con otras partes vinculadas	0,0	159.640,8	159.640,8
Efectivo y otros activos líquidos	0,0	7.772.150,8	7.772.150,8
	69.795,6	8.192.527,6	8.262.323,2
Inversiones financieras			
Activo disponible para la venta	498.363		498.363
	568.158,2	8.192.527,6	8.262.323,2

El saldo que figura registrado en la partida “fianzas y depósitos” a largo plazo corresponde a las fianzas que han sido depositadas en el Instituto Catalán del Suelo (Incasol) y el Instituto Valenciano de Administración Tributaria por importe conjunto de 68.395,57 euros, y por último a la fianza entregada a un tercero por el alquiler de sus oficinas por importe de 1.400,00 euros.

Con respecto al efectivo y otros activos líquidos equivalentes, al periodo intermedio terminado a 31 de agosto de 2018 el importe de 7.272.150,84 euros incluido en este epígrafe correspondía íntegramente a tesorería, siendo de libre disposición. Los importes en libros del efectivo y equivalentes del Grupo están denominados en euros.

2. Pasivos financieros: Los pasivos financieros se han clasificado según la naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías a 31 de agosto de 2018 fue la siguiente:

Descripción	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades crédito	Créditos, derivados y otros	Deudas con entidades crédito	Créditos, derivados y otros	
Débitos y partidas a pagar	7.648.584	70.732	1.402.047	220.409	9.341.772

Las deudas con entidades de créditos a largo plazo correspondían en su totalidad al capital pendiente de pago por los préstamos hipotecarios. El importe de los préstamos hipotecarios ascendía a 7.648.584 euros. En total había 5 préstamos hipotecarios:

Entidad financiera	Fecha inicial	Fecha vencimiento	Límite	Largo plazo	Intereses
Caixabank	24/07/2017	01/08/2035	1.080.000,0	1.080.000,0	12.600,0
Caixabank	02/08/2018	01/09/2036	1.459.083,6	1.459.083,6	0,0
Caixabank	13/03/2018	01/04/2036	873.000,0	873.000,0	5.887,8
Caixabank	05/03/2018	01/04/2036	2.245.000,0	2.245.000,0	16.002,0
Caixabank	02/08/2018	01/09/2036	1.991.500,0	1.991.500,0	0,0
			7.648.584	7.648.584	34.490

Los mencionados préstamos comparten las mismas características, con un interés nominal anual del 1,75% durante el primer ejercicio, y posteriormente, y hasta la fecha de su vencimiento, devengarán un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,750 puntos.

La totalidad de los préstamos hipotecarios tienen una carencia de capital de tres años, siendo los vencimientos los siguientes:

Año	31/08/2018
2020	21.051,0
2021	236.206,5
2022	454.409,9
2023	462.426,2
2024 y siguientes	<u>6.474.489,9</u>
	<u>7.648.584</u>

El importe de 1.402.047,01 euros registrado en deudas con entidades de crédito a corto plazo correspondía al saldo dispuesto de la línea de crédito que tiene la Sociedad Dominante con la entidad financiera Caixabank, siendo su límite de 6.000.000,00 euros y devengando un tipo de interés al cierre del 31 de agosto de 2018 de 1,5%.

En “Créditos, Derivados y Otros” a corto plazo se encontraban registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación

Año	31/08/2018
Proveedores	210.862,8
Proveedores, otras partes vinculadas	9.080,1
Acreeedores varios	465,9
	220.409

Fondos propios

A 31 de agosto de 2018 el capital suscrito de la Sociedad Dominante se componía de 5.030.788 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. A 31 de agosto de 2018, los accionistas de la Sociedad Dominante eran Urban View Socimi L.P. con una participación de 98,81% y Eitan Peretz con una participación de 1,19%.

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes acordaron resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad Dominante por importe de 17.290.828,24 euros y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad registrándose en la partida “Otras aportaciones de Socios” del Patrimonio Neto del pasivo del balance intermedio resumido consolidado.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas bajo la revisión limitada a 31 de agosto de 2018

(€)	31.08.18 ^(*) (8 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	315.403
Variación del valor razonable inv. inmov.	12.579.309
Otros ingresos de explotación	3.333
Gastos de personal	(305.653)
Otros gastos de explotación	(860.736)
Amortización del inmovilizado	(3.654)
Deterioros y result. por enaj. del inmov.	25.372
Otros resultados	-
Resultado de explotación	11.753.374
Ingresos financieros	3
Gastos financieros	(51.739)
Resultado financiero	11.701.638
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado del ejercicio	11.701.638

^(*) Estados financieros consolidados para el periodo comprendido entre 1-1-18 y el 31-8-18

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de los Estados Financieros consolidados intermedios del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, que ascendió a 315.403 euros, correspondía íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de activos en territorio nacional. Al 31 de agosto de 2018 el porcentaje de ocupación de los activos que conforman las inversiones inmobiliarias del Grupo de Sociedades era del 41,2%.

Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de resultados de los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 era la siguiente:

	<u>31/08/2018</u>
Arrendamientos y cánones	17.062,3
Reparaciones y conservación	3.822,1
Servicios profesionales independientes	255.165,1
Transportes	857,9
Primas de seguros	21.731,3
Servicios bancarios y similares	47.513,4
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.698,1
Suministros	11.672,8
Otros servicios	205.968,3
Otros tributos	20.957,9
Ajustes negativos en IVA de activo corriente	<u>272.286,8</u>
	<u>860.736</u>

Los principales gastos correspondieron a los “Servicios profesionales independientes”, como consecuencia de los servicios de administración y gestión que complementan a la estructura de personal existente (total de 93.587 euros), de honorarios de gestión de alquileres (total de 41.437 euros) o de honorarios de notaría (total de 25.298 euros), entre otros. Asimismo, destacar la partida de “Ajustes negativos en IVA de activo corriente”, correspondientes a las diferencias negativas que resulten, en el IVA soportado deducible de las operaciones con los activos corrientes al practicarse las regularizaciones anuales derivadas de la aplicación de la regla de prorrata (total de 272.287 euros).

Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

Participación en el resultado consolidado	
<u>Entidad</u>	<u>(31/08/2018) €</u>
Urban View Development Spain Socimi	7.462.931,0
Pilmik Invest	476.854,9
Godgrace Rehabilitaciones	(9.590,5)
Ladyworst Multiservicios	(9.456,5)
Malvamar Negocios	(3.193,5)
Sunplex Cartera	1.455.041,2
Rehabilitaciones Clasic	2.329.051,7
	<u>11.701.638,2</u>

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en el ejercicio 2017 y el ejercicio en curso

En el ejercicio 2017:

Las inversiones realizadas por el Grupo desde el 8 de marzo de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017 en la adquisición de los 69 activos, ascendieron a un importe total de 6,1 millones de euros. En dicho año Urban llevó a cabo la compra progresiva de activos durante los meses de marzo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre. Todos los activos adquiridos por estaban localizados en la provincia de Barcelona.

En el ejercicio 2018 hasta la fecha del presente Documento Informativo:

Durante este año Urban ha llevado a cabo la compra progresiva de 388 activos, directa e indirectamente (162 activos a través de Urban y 226 activos a través de sus filiales), durante los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre, por un importe total de 30,7 millones de euros. Dichos activos se encuentran localizados en las provincias de Alicante, Barcelona, Girona, Islas Baleares, Madrid, Málaga, Tarragona y Valencia.

Resaltar que la Generalitat de Catalunya ejerció su opción de compra sobre 3 activo propiedad de la Sociedad, con la consiguiente venta de los mismos.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo, el único compromiso de adquisición del Grupo corresponde al contrato de arras (previo pago de 215.213 de euros) firmado con Critería Caixa para la adquisición de 31 activos ubicados en Madrid y Barcelona, por un importe total de 2.152.130 euros. Dicho contrato de arras vence el 31 de enero de 2019.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos
- b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.
- c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

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

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

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

(…)”.

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios del Grupo.

€	31/12/2017	31/08/2018
Importe neto de la cifra de negocios	56.173	315.403
Fondos propios	n.a.	42.241.336
1% de los ingresos	561,7	3.154
1% de los Fondos propios	n.a.	422.413

Operaciones vinculadas de Urban a 31 de agosto de 2018:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Saldo con partes vinculadas		
Descripción	(Euros)	
	31/08/2018	
	Deudor	Acreedor
Bcnadlan Investment, S.L.	44.808,5	1.177,0
Urban View Greece Monoprosopi	48.277,8	0,0
Otras partes vinculadas	44.097,4	8.440,4
	<u>137.183,7</u>	<u>9.617,4</u>

Transacciones con partes vinculadas		
Descripción	(Euros)	
	2018	2017
	Serv.	Serv.
	Recibidos	Recibidos
Bcnadlan Investment, S.L.	93.586,8	99.561,9
Kagota, Inc.	0,0	184.700,0
	<u>93.586,8</u>	<u>284.261,9</u>

Las transacciones recibidas por partes vinculadas corresponden a:

- los servicios de administración y gestión, complementarios al llevado a cabo por el grupo, prestados por la empresa Bcnadlan Investment, S.L. (sociedad participada por dos trabajadores y accionistas del Grupo, Gai Ayalon y Moti Botnaru).
- los servicios por las gestiones con los inversores y por la intermediación a la compraventa de los inmuebles, complementarios a los llevados a cabo por el grupo, prestados por la empresa Kagota Inc. (responsable legal de Hakmon Group, un grupo de inversores de Urban View Socimi, L.P.).

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos

que pudieran originar pasivos fiscales significativos, considerando que se han llevado a cabo en condiciones de mercado.

Operaciones vinculadas de Urban a 31 de diciembre de 2017:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos

No aplica.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Saldo con partes vinculadas		
Descripción	(Euros)	
	31/12/2017	
	Deudor	Acreedor
Bcnadlan Investment, S.L.	37.267,5	0,0
Kagota, Inc.	0,0	184.700,0
Otras partes vinculadas	31.309,4	0,0
	<u>68.576,9</u>	<u>184.700,0</u>

Transacciones con partes vinculadas	
Descripción	(Euros)
	2017
	Serv. Recibido:
Bcnadlan Investment, S.L.	99.561,9
Kagota, Inc.	<u>184.700,0</u>
	<u>284.261,9</u>

Las transacciones recibidas por partes vinculadas corresponden a:

- los servicios de *management fees* (administración y gestión), complementarios a los llevados a cabo por el Grupo, prestados por la empresa Bcnadlan Investment, S.L.
- los servicios por las gestiones con los inversores y por la intermediación a la compraventa de los inmuebles prestados por la empresa Kagota Inc.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos, considerando que se han llevado a cabo en condiciones de mercado.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De acuerdo con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, en relación con los requisitos de incorporación al MAB, se señala que las sociedades que en el momento de incorporar a negociación sus acciones no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados deberán

presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

A continuación se muestran las previsiones para los ejercicios 2018 y 2019:

(€)	2018 (*)	2019 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	650.000	2.450.000
Variación del valor razonable inv. Inmob.		
Otros ingresos de explotación		
Gastos de personal	(867.900)	(825.000)
Otros gastos de explotación	(1.150.000)	(900.000)
Amortización del inmovilizado	(6.000)	(6.000)
Deterioros y result. Por enaj. Del Inmov.		
Otros resultados		
Resultado de explotación	(1.373.900)	719.000
Ingresos financieros		
Gastos financieros	(110.000)	(261.000)
Resultado antes de impuestos	(1.483.900)	458.000
Impuesto sobre beneficios		
Resultado del ejercicio	(1.483.900)	458.000

(*) Corresponden al periodo real entre el 01-1-2018 y 31-8-2018 y proyectado entre el 01-09-2018 y 31-12-2018.

(**) Cifras Proyectadas.

A continuación, se detallan las hipótesis usadas para el cálculo de las previsiones de los ejercicios 2018 y 2019:

Importe Neto de la Cifra de Negocios

Las previsiones de ingresos mostradas en el cuadro anterior se han realizado basadas los siguientes factores:

- 1- Números de pisos arrendados: la previsión de pisos arrendados se hizo teniendo en cuenta los pisos arrendados actualmente y los pisos disponibles para arrendar considerando las condiciones del mercado. Adicionalmente se consideró un parámetro del 50% para los pisos arrendados en el mismo año, considerando que no van a estar arrendados el año completo, y un parámetro del 5% de bajas de arrendamientos.
- 2- Renta promedio anual: estimación de una renta promedio anual en base a la renta actual que está cobrando por los arrendamientos (600 euros mensuales) considerando un incremento de la renta anual del 5% para el año siguiente basado en la subida del IPC de arrendamientos (1,5% en un escenario central), y el resto está basado en que los precios actuales del Grupo no son de mercado, sino que están muy por debajo, por lo que esperan en un año situarse a un precio más cercano a los precios de mercado.

La cifra de negocios prevista para el ejercicio 2019 se ha calculo en base a los inmuebles disponibles para arrendar, definiendo si son renta de mercado o de renta antigua e incrementando

los inmuebles en base a futuras compras. El precio medio de los inmuebles de renta de mercado se sitúa en torno a los 650 euros al mes y el de renta antigua en torno a los 300 euros al mes. Las unidades disponibles a inicio de ejercicio se sitúan en 133 con renta de mercado y 55 inmuebles con renta antigua. A 31 de diciembre de 2019, se estima que los inmuebles alquilados con renta de mercado se situarán aproximadamente en los 383 inmuebles y con renta antigua en los 24.

Otros Gastos de Explotación

Otros Gastos de explotación (*Opex*): Respecto a los costes en los que incurrirá el Grupo, se han tenido en cuenta la totalidad de los gastos en los que incurre el Grupo para el desarrollo de su actividad.

A continuación se detallan los principales gastos de explotación:

- 1- Impuestos: Recoge principalmente aquellos gastos operativos recurrentes relacionados con los impuestos locales (IBIs, tasas, ITP, etc.) así como los gastos de comunidades de propietarios y otros vinculados a los inmuebles.

El criterio utilizado por el Grupo para estimarlos es un 15% con respecto a los ingresos por arrendamientos, basándose en la experiencia. Este porcentaje se mantiene constante de un año a otro.

Dichos gastos representan, durante el periodo proyectado un 13% (2018) y un 33% (2019) del total de los gastos de explotación, siendo superior en 2019 debido a que habría mayor número de inmuebles.

- 2- Servicios Profesionales independientes: Incluyen aquellos gastos de profesionales independientes que brindan servicios al Grupo y se resumen a continuación:

- Abogados: el Grupo cuenta con un despacho de abogados que brindan servicio de asesoramiento legal para la salida al MAB y otras cuestiones legales.
- Honorarios contables: el Grupo subcontrata su contabilidad a un estudio contable. Este gasto es constante, pero puede variar por el volumen de operaciones.
- Auditores: servicios de auditoría de cuentas anuales, de Estados Financieros intermedios para la salida al MAB, y a partir de la incorporación al MAB se incrementará debido a que el Grupo emitirá Estados Financieros semestrales.
- Tasadores: el Grupo requiere de un tasador independiente que valore a cada fecha de cierre contable los activos, este gasto es creciente en función de la cantidad de activos.
- Asesor financiero en el proceso de incorporación al MAB: expertos que brindan servicios de asesoramiento para la salida al MAB del Grupo, este gasto corresponde a 2018.

En función de lo comentado anteriormente, observamos que las hipótesis que se tuvieron en cuenta al momento de calcular las proyecciones de los gastos de servicios profesionales independientes dependen del tipo de operaciones del Grupo y el volumen de las mismas.

El gasto de esta partida en 2018 se estima sea superior al de 2019 con motivo de la salida al MAB.

Dichos gastos representan, durante el periodo proyectado un 29% (2018) y un 12% (2019) del total de los gastos de explotación, siendo superior en 2019 debido a que habrá un mayor número de activos.

- 3- **Investigación y desarrollo:** Los gastos considerados en este punto corresponden a los salarios más las comisiones de los comerciales cada vez que se compra un lote e incluyen (Gastos de viajes, alquiler de coches, desplazamientos, entre otros).

La estimación de estos gastos se realizó teniendo en cuenta el 2,5% del precio de compra de las nuevas propiedades basándose en la experiencia previa.

Dichos gastos representan, durante el periodo proyectado un 58% (2018) y un 55% (2019) del total de los gastos de explotación, siendo superior en 2019 debido a que habría mayor número de activos.

Gastos Financieros

En esta partida se incluyen los intereses de los contratos de préstamos hipotecarios que tiene actualmente el Grupo y los que prevé contratar.

La Sociedad tiene intención de ampliar sus inversiones inmobiliarias un 84% con lo cual necesitará financiación bancaria para poder conseguirlo, lo que implica un incremento de los gastos financieros considerando una tasa del 2%.

Adicionalmente se incluyen los gastos de formalización de hipotecas.

Inversiones

El Grupo estima financiar la compra de 131 activos a lo largo de 2019 mediante una inversión de 10,1 millones de euros: i) mediante tesorería disponible (1,6 millones de euros), ii) aportaciones de socios (2 millones de euros) y iii) mediante la financiación con socios y bancos (6,5 millones de euros).

Las estimaciones presentadas por el Grupo han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera consolidada histórica presentada en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera consolidada. Estas normas y

criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados a 31 de agosto de 2018.

La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

Inversión estimada

El Grupo estima financiar la compra de 131 activos a lo largo de 2019 mediante una inversión de 10,1 millones de euros: i) mediante tesorería disponible (1,6 millones de euros), ii) aportaciones de socios (2 millones de euros) y iii) mediante la financiación con socios y bancos (6,5 millones de euros).

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las previsiones presentadas han sido preparadas siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas las Normas Internacionales de información Financiera vigente y son comparables en términos de criterios contables con la información financiera histórica de la Sociedad correspondiente a los Estados Financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 que han sido objeto de revisión limitada presentados en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por el Grupo.

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos (ver apartado 2.23.1.5 del presente Documento Informativo)
- Sector inmobiliario es un sector cíclico (ver apartado 2.23.3.1 del presente Documento Informativo)
- Sector altamente competitivo (ver apartado 2.23.3.2 del presente Documento Informativo)
- Concentración geográfica de producto y mercado (ver apartado 2.23.3.4 del presente Documento Informativo)
- Riesgo de daños de los activos (ver apartado 2.23.1.19 del presente Documento Informativo)
- Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura (ver apartado 2.23.1.6 y 7 del presente Documento Informativo)

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente, junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que estos factores podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo y, en última instancia, a su valoración.

Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

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

Las previsiones contenidas en el presente Documento Informativo han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 5 de diciembre de 2018 por unanimidad.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, del cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 2.16 anterior.

En línea con el Anexo de la Circular 2/2018 del MAB, la Sociedad adquiere el compromiso de informar al Mercado, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10% sobre la cifra global. No obstante, las anteriores variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas a criterio de la Sociedad.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 12 y 14 de los Estatutos Sociales regulan el funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 22 de enero de 2018, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por nueve (9) miembros. Entre ellos se han nombrado a dos (2) consejeros delegados mancomunados con todas las facultades que pueden ser delegables por el consejo de conformidad con la ley y los Estatutos Sociales.

Resaltar que D. Lorenzo Puccini se incorporó como secretario no consejero al Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de mayo de 2018.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 14.2 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de dos (2) años, pudiendo los administradores ser reelegidos un número indefinido de veces. Por su parte, el cargo de consejero delegado tendrá la misma duración que la del correspondiente consejero.

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

Los consejeros designados por cooptación, en su caso, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la junta general de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

c) Composición del consejo de administración

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14.1 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a nueve (9), no siendo necesaria la condición de accionista para ser administrador de la Sociedad.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo. No obstante, el consejo de administración actual de la Sociedad lo componen todo personas físicas.

El consejo de administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Nº	Nombre	Puesto	Fecha de nombramiento	Naturaleza
1	D. Nadav Hamo	Presidente, Vocal y Consejero Delegado Mancomunado	Enero 22, 2018	Ejecutivo / Dominical
2	D. Gai Ayalon	Vocal y Consejero Delegado Mancomunado	Enero 22, 2018	Ejecutivo / Dominical
3	D. Eitan Peretz	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
4	D. Jacob Jonathan Behar	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
5	D. Asher Hakmon	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
6	Dña. Chen Menaechmi	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
7	D. Aviv Evan Arkin	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
8	D. Roy Girtz	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
9	Dña. Orit S. Bar-On Bakarski	Vocal	Enero 22, 2018	Dominical
10	D. Lorenzo Puccini	Secretario	Mayo 30, 2018	Secretario no consejero

A fecha del presente Documento Informativo resaltar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta (ver apartado 2.22 del presente Documento Informativo) que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse.

El secretario no consejero es D. Lorenzo Puccini, nombrado en fecha 30 de mayo de 2018 por plazo indefinido.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no ha nombrado a un vicepresidente ni un vice-secretario del consejo de administración.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas

A continuación se incluye la fecha de nombramiento de los administradores y/o cargos en el consejo de administración, así como la trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros:

- (a) D. Nadav Moshe Hamo: Presidente y consejero delegado mancomunado del consejo de administración. Fecha de nombramiento (i) como Presidente y consejero: 22 de enero de 2018; y (ii) como consejero delegado mancomunado: 6 de julio de 2018.

El Señor Hamo es cofundador y CEO de Urban Group. Don. Hamo esta al cargo de la gestión de Urban Group y además participar en la gestión del mismo grupo a nivel internacional, además de diseñar las estrategia y metas. Don. Hamo tiene un Grado en Economía y Negocios y ha gestionado Urban Group desde el inicio.

- (b) D. Gai Ayalon: vocal y consejero delegado mancomunado del consejo de administración. Fecha de nombramiento (i) como consejero: 22 de enero de 2018; y (ii) como consejero delegado mancomunado: 6 de julio de 2018.

El Señor Ayalon tiene una gran experiencia en servicios financieros inmobiliarios y de inversión, como cofundador de BCN Investments S.L. y como asociado en uno de los mayores bancos de Israel. Don. Ayalon tiene una Licenciatura en Derecho del Colegio de Estudios Académicos de Administración de Israel, y tiene licencia para practicar leyes en Israel.

- (c) D. Eitan Peretz: vocal del consejo de administración. Fecha de nombramiento como consejero: 22 de enero de 2018.

El Señor Peretz es el co-fundador y presidente de Urban Grupo. Don. Peretz se ha especializado, durante sus más de 15 años de experiencia, en la inversión en activos

inmobiliarios durante los últimos 15 años. Sr. Peretz es la persona que supervisar todas las operaciones del grupo (compras, ventas) además de buscar nuevas oportunidades de negocio.

- (d) D. Jacob Jonathan Behar: vocal del consejo de administración. Fecha de nombramiento como consejero: 22 de enero de 2018.

D. Jacob Jonathan Behar posee más de diez (10) años de experiencia en el sector inmobiliario a nivel internacional. Antes de incorporarse al consejo de administración de la Sociedad, trabajó como abogado en el Departamento de Derecho Inmobiliario del bufete Fischer Behar Chen Well Orion & Co, donde lideró equipos de negociación en gran cantidad de transacciones inmobiliarias, tanto residenciales como comerciales.

Desde 2008, es miembro-gestor del fondo de inversión inmobiliaria Jonstar Inc., fondo que posee, opera y desarrolla activos inmobiliarios en Nueva York, Toronto y Tel Aviv. El papel del Sr. Behar en dicho fondo es, entre otras funciones, el de identificar y ejecutar transacciones inmobiliarias y gestionar todos los aspectos de las transacciones.

El Sr. Behar tiene un Master en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad de Columbia y es licenciado en Derecho por el Interdisciplinary Center Herzliya de Israel, estando admitido para la práctica del derecho en Israel.

- (e) D. Asher Hakmon: vocal del consejo de administración. Fecha de nombramiento como consejero: 22 de enero de 2018.

D. Asher Hakmon es ingeniero eléctrico. Empezó su carrera en las Fuerzas Armadas de Israel, donde, durante 11 años, hasta el año 2000, gestionó varios proyectos tecnológicos, especializándose en su financiación y ejecución. Entre los años 2000 y 2013 trabajó en dos start-ups tecnológicas.

Además, desde 1996, ha estado involucrado en la realización de inversiones inmobiliarias en los mercados de Nueva York, Israel y Berlín, involucrando familiares y amigos, liderando los mismos en operaciones con SOCIMIs en España y actuando el Sr. Hakmon como interventor externo de la Sociedad.

- (f) Dña. Chen Menachemi: vocal del consejo de administración. Fecha de nombramiento como consejero: 22 de enero de 2018.

Dña. Chen Menachemi ha cursado un MBA, con calificación *Cum Laude*, en la universidad *College of Management Academic Studies* de Israel y posee una amplia experiencia en el mundo de la consultoría estratégica de negocios, tanto en el sector tecnológico como inmobiliario.

Durante los primeros años de su carrera profesional, Chen dirigió durante cuatro (4) años equipos para la incorporación de soluciones tecnológicas en algunas de las mayores empresas de construcción de Israel, tales como Electra Constructions Ltd. y Ashtrom Group Ltd. En los últimos años, ha trabajado principalmente en compañías tecnológicas, asistiéndolas en su planeamiento financiero, así como en su estrategia de negocio y crecimiento. Entre estas compañías se encuentran Dorteck Systems, en la que participó en su estrategia de adquisición, y Crossrider PLC, donde colaboró en su salida a cotización en la Bolsa de Londres.

- (g) D. Aviv Evan Arkin: vocal del consejo de administración. Fecha de nombramiento como consejero: 22 de enero de 2018.

D. Aviv Evan Arkin es el director de servicios fiscales de Arkin & Peguero CPAs, una empresa de contabilidad con oficinas en Miami y Nueva York. El Sr. Arkin posee amplios conocimientos en fiscalidad internacional e inmobiliaria, habiendo ejercido como Contable Público Certificado desde 2011.

Además del papel que desarrolla en Arkin & Peguero CPAs, desde 2015 es miembro ejecutivo de E&M Estates Group LLC, una sociedad de inversión inmobiliaria verticalmente integrada, especializada en la búsqueda de oportunidades únicas en el mercado inmobiliario.

El Sr. Arkin posee un Master en Fiscalidad por la *City University of New York-Zicklin School of Business*. Cuando todavía cursaba sus estudios, fue contratado por Ernst & Young como asociado del departamento de fiscalidad, donde empezó su carrera. Su última posición, antes de constituir su propia sociedad en 2017, era la de Senior Tax Manager.

- (h) D. Roy Girtz: vocal del consejo de administración. Fecha de nombramiento como consejero: 22 de enero de 2018.

D. Roy Girtz es el propietario y el director de asesoramiento en contratación de seguros en Downtown Abstract Corporation desde su creación en 2004. Downtown Abstract Corporation es una agencia de seguros de Nueva York, que presta servicios para algunos de los mayores aseguradores de Estados Unidos.

D. Roy Girtz obtuvo su doctorado en Derecho *juris doctor* en 2003, pudiendo ejercer como abogado en el Estado de Nueva York. También ha participado en la gestión y dirección de portfolios de edificios residenciales de Nueva York durante más de diez (10) años.

- (i) Dña. Orit Shoshana Bar on Bakarski: vocal del consejo de administración. Fecha de nombramiento como consejero: 22 de enero de 2018.

A los inicios de su carrera, Dña. Orit Shoshana Bar on Bakarski fue atleta olímpico, representando a Israel en los Juegos Olímpicos de Sídney, en la categoría de Judo.

La señora Orit Shoshana Bar on Bakarski ha trabajado en compañías tecnológicas y, durante los últimos cinco (5) años, ha liderado colaboraciones en el sector inmobiliario. Además, posee un MBA por la universidad de ingeniería de Tel-Aviv (*Tel-Aviv Academic College of Engineering*).

- (j) D. Lorenzo Puccini: Secretario no consejero del consejo de administración. Fecha de nombramiento: 30 de mayo de 2018.

D. Lorenzo Puccini es un abogado especializado en derecho inmobiliario con amplia experiencia a nivel internacional.

Es licenciado por la Universidad de Pisa (Italia), ha conseguido la homologación del título en la Universidad de Barcelona y está admitido al ejercicio de la abogacía en España. En su trayectoria profesional cabe destacar su experiencia en el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia).

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

La Sociedad tiene suscritos sendos contratos con los consejeros delegados mancomunados (D. Nadav Moshe Hamo y D. Gai Ayalon), tal y como establece el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos contratos se suscribieron en fecha 5 de diciembre de 2018, habiendo sido su suscripción previamente aprobada por el consejo de administración en esa misma fecha de forma unánime, habiéndose abstenido de la votación el consejero afectado en la aprobación de su contrato.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.22 de los Estatutos Sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador serán retribuidos en función de la efectiva dedicación y desarrollo de la labor de cada uno de ellos. La Junta de Accionistas de la Sociedad establecerá, para cada ejercicio, la cuantía de la retribución, que consistirá en una asignación fija periódica, y que no tendrá que ser igual para todos los administradores en caso de ser varios. Asimismo, los administradores serán indemnizados por los gastos en que incurran en el ejercicio de sus funciones.

Para el ejercicio 2018, no se han establecido remuneraciones para el consejo de administración. A los efectos oportunos, se deja constancia de que en el ejercicio 2017, el cargo de administrador no era retribuido, hasta que se modificaron los estatutos sociales y se

adoptó la redacción actual mediante decisión del accionista único en aquel momento el 22 de enero de 2018.

Por último, se hace constar que no existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo para los consejeros y directivos de la Sociedad.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo cuenta con dieciocho (18) empleados, (nueve (9) mujeres y nueve (9) hombres) todos ellos con contrato indefinido a excepción de una persona en prácticas. La totalidad de la plantilla tiene su puesto de trabajo en Barcelona.

La plantilla está formada por: (i) un (1) abogado, (ii) tres (3) auxiliares administrativos, (iii) cinco (5) comerciales, (iv) un (1) manager del departamento de finanzas, (v) un (1) manager de gestión y propiedades, (vi) un (1) director de junta, (vii) un (1) gestor de zonas, (viii) un (1) arquitecto, (ix) dos (2) asistentes administrativos, (x) un (1) contable y (xi) un (1) becario del departamento de finanzas.

A diferencia de otras sociedades de inversión inmobiliaria de carácter puramente patrimonial, Urban no ha delegado en un tercero la gestión de los activos mediante un contrato global de gestión, si no que la gestión la realiza la propia Sociedad, combinando el trabajo realizado por sus propios empleados.

En la gestión de la Sociedad y su negocio se distinguen tres ámbitos de actividad: (i) la gestión patrimonial y financiera de los activos inmobiliarios (*asset management*), que incluye la gestión de las relaciones contractuales con los arrendatarios y la gestión financiera de los activos (presupuestos, control de ingresos y gastos, etc); (ii) la gestión operativa y técnica de los activos (*property management*), que incluye la gestión operativa del día a día de cada edificio y de sus incidencias, supervisión de las instalaciones, contratos de mantenimiento y reparaciones ordinarias; y (iii) el asesoramiento y gestión en relación a nuevas inversiones (*acquisition management*). En los siguientes párrafos detallamos cómo se realizan la gestión de cada una de estas actividades en Urban.

a) Gestión patrimonial y financiera de los activos inmobiliarios (asset management)

La gestión de los contratos de arrendamiento y el control financiero de ingresos y gastos en relación con los edificios se realiza directamente por el personal de Urban, tanto respecto de los activos propiedad directa de Urban como respecto de los activos propiedad de las filiales. A su vez, Urban actúa como *general service*.

b) Gestión operativa y técnica de los activos (property management)

Urban tienen contratados los servicios de varios proveedores en relación a la gestión operativa del día a día de cada edificio y de sus incidencias, supervisión de las instalaciones, contratos de mantenimiento y reparaciones ordinarias. La supervisión general de estos servicios por parte de proveedores externos la realizan los empleados de Urban.

El único servicio que Urban tiene subcontratado dentro de las funciones de *property manager* es el llevado a cabo por la Compañía Tecnotramit quien presta servicios relativos al cobro de alquileres y la gestión y resolución de incidencias.

c) Gestión de inversiones (acquisition management)

La decisión de invertir en la adquisición de nuevos activos es adoptada por el Consejo de Administración de Urban, apoyado por el trabajo realizado por los directivos de la misma.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 23 accionistas (excluyendo la autocartera), de los cuales 21 tienen una participación inferior al 5%, siendo el desglose accionarial el siguiente:

Accionista	Particip. (%)	Nº de acciones.	Valoración * (Euros)
Urban View socimi, L.P.	93,23%	4.949.899	35.639.273
22 inversores	6,38%	338.510	2.437.272
Autocartera	0,39%	20.889	150.401
Total	100,0%	5.309.298	38.226.946

** En base al precio de referencia establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 13 de noviembre de 2018, tras el informe de valoración de los fondos propios a 31 de agosto de 2018 realizado por el experto independiente Gesvalt*

Se resalta que el principal accionista, Urban View Socimi, L.P., es un vehículo de inversión estadounidense a través del cual participan un total de 24 inversores, de los cuales 14 son personas físicas y 10 son personas jurídicas. Resaltar que salvo Eitan Peretz, ninguno de los inversores ostenta una participación indirecta superior al 5% del capital de la Sociedad.

A continuación se detallan los administradores y directivos de la Sociedad que ostentan una participación directa o indirecta superior al 1% en el capital social son:

- D. Eitan Peretz es propietario de forma directa del 1,13% de la Sociedad. Asimismo, ostenta una participación indirecta a través de la sociedad Urban View Socimi, L.P. del 22,12% de la Sociedad.
- D. Asher Hakmon es propietario de forma directa del 1,80% de la Sociedad. Asimismo, ostenta una participación indirecta a través de la sociedad Urban View Socimi, L.P. del 2,24% de la Sociedad.

- D. Doron Berg es propietario de forma directa del 0,79% de la Sociedad. Asimismo, ostenta una participación indirecta a través de la sociedad Urban View Socimi, L.P. del 2,19% de la Sociedad.
- Dña. Ester Wettenstein es propietario de forma directa del 0,39% de la Sociedad. Asimismo, ostenta una participación indirecta a través de la sociedad Urban View Socimi, L.P. del 1,29% de la Sociedad.
- D. Isak Shahar es propietario de forma directa del 0,39% de la Sociedad. Asimismo, ostenta una participación indirecta a través de la sociedad Urban View Socimi, L.P. del 1,03% de la Sociedad.

Accionista	Particip total (directa e indirecta)
D. Eitan Peretz	23,25%
D. Asher Hakmon	4,04%
D. Doron Berg	2,98%
Dña. Ester Wettenstein	1,68%
D. Isak Shahar	1,42%
Total	33,37%

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB. No obstante a lo anterior, dado que la Sociedad estima adquirir nuevos activos durante el ejercicio 2019, financiará dichas compras con aportaciones de los accionistas y préstamos de entidades financieras.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa del Grupo

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia de un Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 24 de octubre de 2018 un Reglamento Interno de Conducta, si bien según el reciente Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio remitirlo a la CNMV. En este sentido, a los efectos de recoger las recientes modificaciones legislativas, en fecha 5 de diciembre de 2018, el Consejo ha aprobado la modificación del Reglamento Interno de Conducta.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad www.urbanview.es.

2.23. Factores de riesgo

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

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

2.23.1.1 Influencia actual del accionista mayoritario

El Grupo se encuentra controlado al 93,23% por Urban View Socimi L.P., un fondo de inversión cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. Este hecho podría afectar en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.1.2 Riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros

A 29 de noviembre de 2018, el 30,0% del total de los 454 activos adquiridos por el Grupo cuyo destino es el alquiler a terceros, se encuentran ocupados sin justo título. En caso de que el Grupo tuviera dificultades para desalojar a estos terceros de los activos o aumentara el número de casos, ello podría conllevar una reducción del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

La Sociedad misma es quien gestiona la desocupación de los activos ocupados sin justo título. Aproximadamente, el plazo medio de desocupación de los activos es de, aproximadamente, entre 2 y 3 meses.

Urban tiene un equipo especializado con amplia experiencia en el mercado inmobiliario el cual lleva un seguimiento y control de la cartera de activos. De esta forma, el Grupo consigue tener un control más exhaustivo del estado de los activos y de este modo, minimizar los riesgos.

2.23.1.3 Riesgo derivado de la facultad de la Generalitat de Catalunya y/o Ayuntamiento de Barcelona para ejercer su derecho de tanteo y retracto sobre parte de los activos de la Sociedad

A 29 de noviembre de 2018, 65 activos (14,3% del total de activos inmobiliarios) tienen su título de adquisición por parte de la Sociedad, sujeto a condición suspensiva, al encontrarse los activos afectos al Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, y por lo tanto, la Generalitat de Catalunya y/o el Ayuntamiento de Barcelona tienen la facultad de ejercitar un derecho de tanteo y retracto sobre dichos activos. El Grupo adquirirá plena propiedad de dichos activos una vez la Generalitat de Catalunya renuncie a su derecho de tanteo y retracto o no responda a la notificación de la transmisión de la titularidad de los activos en cuestión en el plazo legal correspondiente de 60 días naturales.

A 29 de noviembre de 2018, la Generalitat de Catalunya y/o el Ayuntamiento de Barcelona han ejercido el derecho de tanteo y retracto sobre 3 activos de los 328 adquiridos por la Sociedad en dicha comunidad autónoma.

En caso de que la Generalitat de Catalunya y/o el Ayuntamiento de Barcelona ejerciten su derecho de tanteo y retracto sobre parte a la totalidad de dichos activos mencionados, la Sociedad deberá venderle dichos activos al precio abonado a nivel del Grupo en cuanto a cartera inmobiliaria en propiedad se refiere.

2.23.1.4 Conflictos de interés con partes vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones entre personas, sociedades o entidades del Grupo y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Urban.

2.23.1.5 Riesgos de unidades de la cartera sin certificado de eficiencia energética

A 29 de noviembre de 2018, aproximadamente, el 90% de los activos de la cartera de Urban cuentan con certificado energético. El 10% de los activos que no cuentan con CEE son

algunos de los inmuebles que se encontraban ocupados sin justo título en el momento de la compra de los mismos.

2.23.1.6 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos

Urban, a 31 de agosto de 2018, cuenta con 135 inquilinos (a 29 de noviembre de 2018 cuenta con 175 inquilinos). A pesar de que a dicha fecha no existía ningún inquilino relevante a efecto de rentas ya que el inquilino con mayor facturación a 31 de agosto de 2018 representa únicamente un 2,45% de la facturación total de la Sociedad y los cinco inquilinos con mayor facturación representan el 9,15% a 31 de agosto de 2018, podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.7 Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia

A la hora de valorar el activo inmobiliario Gesvalt ha asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, en relación a los ingresos, Gesvalt ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), ver apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo, o los gastos de mantenimiento normalizados de los activos (que difieren respecto de las hipótesis del Grupo contempladas en las previsiones de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, ver apartado 2.16 del presente Documento Informativo).

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por el Grupo.

Es más, en futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera del Grupo, dando lugar a una minusvalía.

En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia

Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.1.8 Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

2.23.1.9 Concentración geográfica de mercado

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que los pese a que los activos se encuentran ubicados en 5 Comunidades Autónomas, a saber, Valencia, Andalucía, Madrid, Cataluña y Baleares la mayoría de los mismos están ubicados en Cataluña (representando el 93% del número de activos que componen la cartera inmobiliaria a 29 de noviembre de 2018). Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Cataluña o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad. Ello sin perjuicio de constatar que si bien actualmente desde el punto de vista económico, se trata de tres de una de las áreas más dinámicas del territorio nacional (a estos efectos, ver el apartado 2.24.4.3 siguiente).

2.23.1.10 Riesgo por conflicto de interés relacionado con el Consejo de Administración

La Sociedad no cuenta con consejeros independientes. Esto puede derivar en posibles conflictos de interés y una alta influencia del accionista mayoritario. La Sociedad no tiene previsto nombrar consejeros independientes ni adoptar prácticas de buen gobierno.

Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración pueden tener intereses en otras sociedades.

2.23.1.11 Riesgos sociopolíticos

El impacto que ha provocado el escenario político catalán (independentismo) en el sector inmobiliario ha generado una caída en el precio de la vivienda motivada por la incertidumbre social y política que atraviesa la Comunidad Autónoma.

2.23.1.12 Riesgos de cambios normativos

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

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

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

2.23.1.13 Concentración en un tipo de activo

A 29 de noviembre de 2018 el 96,6% de los activos actuales del Grupo son viviendas. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.14 Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Urban View podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones que fuera negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor.

2.23.1.15 Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

Urban View está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Urban View o sus sociedades participadas fuesen propietarias.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

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

2.23.1.16 Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad de Urban es principalmente la de alquiler de activos inmobiliarios. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los activos arrendados. Por lo tanto, si el Grupo no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los activos, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio patrimonial existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los inquilinos que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos activos destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los activos, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos activos.

Si el Grupo no lograra unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los activos en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

2.23.1.17 Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Urban bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.18 Cambios en la composición de la cartera de activos

Aunque a la fecha del presente Documento Informativo la cartera de activos del Grupo se compone principalmente de activos residenciales, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos de otra naturaleza, con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados de la Sociedad y valor de las acciones.

2.23.1.19 Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus Estados Financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de *due diligence* legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.20 Riesgo de incumplir previsiones.

Urban ha realizado unas previsiones en base a una serie de hipótesis de ingresos y gastos que podrían no cumplirse en el futuro. A su vez, este hecho podría afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

2.23.1.21 Riesgo de daños en los activos

Los activos de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien la Sociedad tiene contratados seguros, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

2.23.2.1 Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés

A 31 de agosto de 2018 el Grupo tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 9,1 millones de euros (16,9 millones de euros a 30 de octubre de 2018, habiendo 8,1 millones de euros en garantía) devengando intereses variables y fijos. Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los activos que ya habían sido adquiridos.

La deuda con entidades de crédito a 30 de octubre de 2018 representa un 28,8% sobre el coste de los activos inmobiliarios.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Urban.

2.23.2.2 Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo aproximadamente el 19,8% de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo (90 activos sobre un total de 454) se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1 El sector inmobiliario es un sector cíclico

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de activos existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

2.23.3.2 Sector altamente competitivo

Las actividades en las que opera Urban se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Urban compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Urban.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos o a una disminución de los precios.

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

2.23.3.3 Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que el Grupo quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Urban a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.3.4 Riesgo por el ejercicio del tanteo o retracto por parte de la Generalitat de Cataluña.

La Sociedad adquiere una gran cantidad de activos que se encuentran afectos al Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, ya que adquiere viviendas sitas en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada y provenientes de ejecuciones hipotecarias por entidades bancarias. De esta manera, existe el riesgo que la cartera de activos de la sociedad se vea reducida por el ejercicio por parte de la Generalitat de Catalunya de su derecho de tanteo y retracto sobre dichos activos.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4.1. Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

2.23.4.2. Evolución de la cotización

Los mercados de valores a la fecha del presente Documento Informativo tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados del Grupo, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

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

2.23.4.3. Recomendaciones de buen gobierno

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo ninguna de las

recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados secundarios oficiales.

2.23.4.4. Free-float limitado

Resaltar que, a fecha del presente Documento Informativo, 21 accionistas con una participación individual en el capital inferior al 5% son propietarios de 278.510 acciones, que representan un 5,25% del capital social de la Sociedad con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2.005.272 euros (ver apartado 3.2 del presente Documento Informativo).

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018, los accionistas han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo), una combinación de 150.000 euros en efectivo y 20.889 acciones de la Sociedad equivalente a 150.400,8 euros, en base al precio de referencia por acción establecido de 7,20 euros. Dado que dichas acciones representan un 0,39% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

2.23.5. Riesgos fiscales

2.23.5.1 El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 25 de marzo de 2017 y con efectos desde 1 de enero de 2017, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 30 de marzo de 2017.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el IS) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la Administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales

españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

2.23.5.2 La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en “Activos Aptos” de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Por otro lado, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del IS. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

Las obligaciones y consecuencias anteriores serán igualmente de aplicación "mutatis mutandi" a las Sub-SOCIMIs.

2.23.5.3 La aplicación del régimen de SOCIMIs en sede de la Sociedad puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del IS (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

2.23.5.4 La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs en sede de la Sociedad requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI en el propio período impositivo en el que se hayan obtenido los beneficios no distribuidos y la tributación por el régimen general a partir de dicho período impositivo. En ese caso, la Sociedad no podrá optar de nuevo por la aplicación del Régimen de SOCIMI en los tres años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

Además, existe la posibilidad de que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos y distribuciones de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez (por ejemplo, debido a diferencias temporales entre el cobro de efectivo y el reconocimiento de ingresos o el efecto de un eventual pago por amortización de deudas). Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que

tomar dinero prestado, incrementándose sus costes financieros y reduciéndose su capacidad de endeudamiento. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

En cualquier caso, la capacidad de pago de cualquier dividendo u otra distribución dentro del plazo legal, dependerá principalmente de la capacidad de la Sociedad de generar beneficios y flujos de caja, así como de su capacidad para transferir de forma eficiente dichos beneficios y flujos de caja a los Accionistas. Asimismo, dependerá de un gran número de factores, incluyendo la capacidad de la Sociedad para la adquisición de activos adecuados, sus resultados operativos, su condición financiera, sus necesidades de efectivo, costes financieros y resultados netos de las ventas de sus activos, restricciones legales y regulatorias y factores adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar relevantes en un determinado momento.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (participación igual o superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante a lo anterior, el artículo 17 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge la obligación de indemnización de los accionistas significativos en favor de la Sociedad en el caso de que devengue el gravamen especial del 19%. En particular, los Estatutos señalan que la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. Sin embargo, estas medidas no siempre son efectivas, de forma que, en el caso de que no lo fueran, el abono de los dividendos a los accionistas significativos podría generar un gasto para la Sociedad y, por tanto, una disminución de los beneficios para el resto de los accionistas.

2.23.6. Otros Riesgos

2.23.6.1 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

2.23.6.2 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen

SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

El artículo 17 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los accionistas de la Sociedad a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas.

En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por IS que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el IS que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

2.23.6.3 *Riesgo fiscal vinculado a la venta de activos*

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas consolidadas del periodo impositivo de cada ejercicio (tomando el resultado consolidado de la Sociedad y sus filiales) tengan la consideración de “rentas aptas”, esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal (“**Test de Rentas**”).

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años. Por lo tanto, a sensu contrario, las rentas procedentes de la transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social antes del transcurso del referido plazo, tendrían, con carácter general, la consideración de ingresos no aptos a los

efectos del Test de Rentas. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

No obstante, y aun en el caso de que las rentas procedentes de dichas transmisiones hubieran superado el 20% de las rentas consolidadas del grupo, esto no habría supuesto la pérdida del régimen, dado que el potencial incumplimiento del Test de Rentas habría tenido lugar dentro del período transitorio. Del mismo modo, de realizarse ventas futuras en las mismas condiciones indicadas y que generasen rentas por encima del 20% de las rentas consolidadas del grupo (suponiendo por tanto el incumplimiento del Test de Rentas), dicha circunstancia no implicará la pérdida automática del régimen SOCIMI en el año del incumplimiento siempre que esto sea remediado en el año siguiente.

2.23.6.4 Riesgo por el impago del IBI

Los inmuebles en España están sujetos a un impuesto anual (el “**Impuesto Sobre Bienes Inmuebles**” o “**IBI**”) que se devenga automáticamente cada 1 de enero por la mera posesión de los siguientes derechos sobre los inmuebles: propiedad, usufructo, concesiones administrativas e intereses de arrendamiento de terrenos.

De conformidad con el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la transferencia de cualquier inmueble de naturaleza urbana en España genera un gravamen fiscal contra las propiedades transferidas para garantizar el pago del IBI que no ha sido pagado por el propietario inicial por los años que están abiertos a revisión fiscal. Por lo tanto, los inmuebles son responsables, con carácter subsidiario, del pago correcto de dichos impuestos.

Para el caso del Grupo, hay varios activos que tienen pendiente el pago del IBI debido a que los activos provienen de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago y otros acuerdos en virtud de los cuales fueron transmitidos sin que las entidades financieras hubieran saldado las deudas que correspondían a los deudores.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

Con fecha 7 de noviembre de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Urban está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.309.298 euros, representado por 5.309.298 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que dan derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 21 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 278.510 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2.005.272 euros considerando el precio de referencia por acción de 7,20 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle del accionariado es el siguiente:

Accionista	Particip. (%)	Nº de acciones.	Valoración * (Euros)
Urban View socimi, L.P.	93,23%	4.949.899	35.639.273
22 inversores	6,38%	338.510	2.437.272
Autocartera	0,39%	20.889	150.401
Total	100,0%	5.309.298	38.226.946

** En base al precio de referencia establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 13 de noviembre de 2018, tras el informe de valoración de los fondos propios a 31 de agosto de 2018 realizado por el experto independiente Gesvalt*

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de SOCIMIs, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Conforme a sus Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de las “Entidades Participantes.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (euros).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes estatutos sociales o en la normativa aplicable:

- a) Derecho al dividendo: La distribución de dividendos, así como de la cuota de liquidación, a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

Con carácter anual, se someterá a la aprobación de la junta general el reparto de un dividendo a sus accionistas según lo dispuesto en la Ley SOCIMI, así como por cualquier otra normativa que la desarrolle, modifique o sustituya, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, tal y como se describe en el apartado 2.12.3 anterior.

- b) Derecho de asistencia y voto: Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Será requisito esencial para asistir a la Junta General que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus

acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Conforme a lo establecido en el artículo 524 de la Ley de Sociedades de capital, se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista, sin que los Estatutos Sociales de la Sociedad establezcan limitación alguna al respecto.

- a) Derecho de suscripción preferente: Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

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

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

El artículo 11 de los Estatutos Sociales prevé dos (2) situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones, en todo caso compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, hasta que dicho aumento se encuentre debidamente inscrito; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control.

El texto íntegro del artículo 11 de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

“ARTÍCULO 11. TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES Y CAMBIO DE CONTROL.

11.1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.

11.2. La copropiedad, el usufructo la prenda y el embargo de acciones se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.

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

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

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

En cualquier caso, y de conformidad con lo establecido en la Circular del MAB 2/2018, el artículo 10 de los Estatutos Sociales establece la obligación de los accionistas de comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga que restrinjan la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o que afecten al derecho de voto. La Sociedad dará publicidad de ello al MAB con carácter inmediato.

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

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2018, el accionista principal, que cuenta con el 93,23% del capital de Urban (Urban View Socimi, L.P.) a la fecha del presente Documento Informativo, los administradores y los principales directivos (ver apartado 2.19 del presente Documento Informativo) tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Urban al Mercado. De conformidad con el mencionado artículo primero, se

exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, u otras que sean objeto de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 22 de enero de 2018, la junta general de accionistas de la Sociedad adoptó parte de los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a, entre otros:

- a) La modificación del artículo 8 de los estatutos sociales, relativo a la obligación de comunicación de participaciones significativas, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 8. Comunicación de participaciones significativas.

8.1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

8.2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación deberá realizarse cuando el total de sus acciones alcance, supere o descienda del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

8.3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

8.4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”

- b) La modificación del artículo 9 de los estatutos sociales, relativo a la exclusión de negociación de las acciones en el MAB, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 9. Exclusión de negociación.

9.1. Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviere respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la

regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

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

- c) La modificación del artículo 10 de los estatutos sociales, relativo a la publicidad de los pactos parasociales, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 10. Publicidad de pactos parasociales.

10.1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.

10.2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

10.3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”

Asimismo, con fecha 13 de noviembre de 2018, la junta general de accionistas de la Sociedad adoptó el último los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB, en lo relativo a la transmisión de las acciones, para incluir el apartado 3 relativo al cambio de control (y, en consecuencia, modificación del título del correspondiente artículo) para que, en lo sucesivo, tenga el siguiente tenor literal:

“Artículo 11. Transmisión de las acciones y cambio de control

(...)

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

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el

indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 13 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

a) Convocatoria

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Asimismo, convocará la junta de accionistas siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad (www.urbanview.es). El anuncio de la convocatoria deberá estar publicado en la web de la Sociedad desde la fecha de aquella hasta la efectiva celebración de la Junta. Las juntas generales se celebrarán en el lugar que especifique el anuncio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

Si la junta general debidamente convocada, cualquiera que sea su clase, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez (10) días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

b) Quórum de constitución

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

No obstante, la junta general quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

c) Derecho de asistencia

A este respecto, podrán asistir a la junta general todos los accionistas de la Sociedad, para lo cual deberán tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho les acredite como accionistas.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y si no constase en documento público deberá ser con carácter especial para cada Junta. Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por el artículo 183.1 de la Ley de Sociedades de Capital respecto a representación familiar o con poder general.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

Cada Junta elegirá entre los accionistas la persona que actuará de Presidente y de Secretario de la Junta.

f) Adopción de acuerdos

El Presidente de la Junta dirigirá las reuniones, dará la palabra a los socios que lo soliciten por el tiempo que estime pertinente y formulará las propuestas que se someten a votación, indicando el resultado de las votaciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de dos tercios (2/3) del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia junta general a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente y dos (2) socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Para mayor información, en la página web de la Sociedad se encuentran disponibles, entre otra documentación, los estatutos sociales de la Sociedad.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 12 de diciembre de 2018, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de

acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil (“Circular del MAB 7/2017”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Urban instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

Urban se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 20.889 acciones de la Sociedad equivalente a 150.400,8 euros (contemplando un precio de referencia de 7,20 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

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

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

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

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 27 de octubre de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden de acuerdo con la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Banco, S.A. y Renta 4 Corporate declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. con domicilio en el Paseo de la Castellana, 141, Madrid, ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad con fecha 31 de agosto de 2018 y emitido en fecha 12 de noviembre de 2018. Una copia del mencionado informe se adjunta en el Anexo IV del presente Documento Informativo. Asimismo, ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad con fecha 31 de agosto de 2018. Un

informe de la valoración de los activos se adjunta en el Anexo V del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Urban en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) J&A Garrigues, S.L., ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil. Asimismo, ha realizado la *due diligence* societaria y de activos.
- (ii) Horwath PLM Auditores, S.L.P., ha realizado la *due diligence* financiera.

ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

SOLICITUD DE INCLUSIÓN EN EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL PARA SOCIMIS

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI S.A.U., (antes denominada URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN, S.A.U.) domiciliada en 08003 Barcelona, calle Ortigosa, número 14, 5º 2ª, y con N.I.F. A66967936, y domicilio, a efectos de notificaciones en el despacho profesional Bufete Marrero, S.L., situado en Barcelona, Avenida Diagonal, nº 441, 4º B, C.P. 08036, y en su nombre y representación, don GAI AYALON, mayor de edad, con N.I.E. Y3518401J, en calidad de Administrador, comparece y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

Primero. Que tanto la modificación de la denominación social como el Administrador de la sociedad que suscribe la presente comunicación no figuran en la base de datos de la A.E.A.T. dado que la escritura notarial en la que se recogen dichas modificaciones está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona a fecha de presentación de este escrito. Se adjunta copia simple de esta escritura de fecha 27 de marzo de 2017 firmada ante el Notario de Barcelona D. Enrique Viola Tarragona con el número 863 de su protocolo así como copia de la notificación de asiento de presentación de la misma ante el Registro mercantil de Barcelona.

Segundo. Que la entidad a la que represento se dedica a la actividad económica de arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, estando dada de alta en el censo del Impuesto sobre Actividades Económicas, epígrafes 861.1 y 861.2.

Tercero. Que de conformidad con los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, es la voluntad de mi representada acogerse al régimen especial de SOCIMI, tal y como ha sido adoptado por decisión del socio único de fecha veinticinco de marzo de 2017. Se adjunta certificado del administrador único de dicha decisión del socio único.

Cuarto. Que la entidad a la que represento se compromete a cumplir todos los requisitos exigidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre antes de que transcurran dos años desde la fecha de la opción por este régimen, según estipula la Disposición Transitoria primera de dicha Ley.

Quinto. Que, por todo cuanto antecede, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.1 de la citada Ley, dentro del plazo establecido, mi mandante solicita de esta Administración tributaria la aplicación del régimen fiscal especial citado para el período

impositivo que finalice con posterioridad a esta comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que, en su caso, se comunique la renuncia al mismo.

Y en virtud de lo expuesto,

SOLICITA

Que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, así como los documentos que se acompañan, **se sirva admitirlo y tenga por solicitada la aplicación del régimen especial de SOCIMI a mi representada.**

En Barcelona, a treinta de marzo de 2017.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Gai Ayalon.

Fdo. Gai Ayalon

DELEGACIÓN DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE
BARCELONA

De: Registro Mercantil de Barcelona
a: Notario D./Dñ. E. VIOLA TARRAGONA

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **37046601** correspondiente a la sociedad URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SA, número de protocolo **863/2017** autorizado el día **veintisiete de marzo de dos mil diecisiete** fue presentado el día **veintinueve de marzo de dos mil diecisiete** en el diario **1260**, asiento **2347**

IMPORTANTE: SÓLO EN EL CASO DE QUE LA NOTARIA ASUMA LA TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO ANTE EL REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

IMPRESINDIBLE PARA CONTINUAR EL PROCESO:

Con el fin de realizar la necesaria provisión de fondos para atender al coste de la publicación en el BORME, cuando fuera necesario, (artículo 426.1 del Reglamento del Registro Mercantil), y, en todo caso, al pago de la minuta de los derechos generados por la inscripción, haga clic o copie y pegue el siguiente enlace en su navegador:
<https://www.registromercantilbcn.es/notarios/datosbancarios.php?cryptAESnotario=ASR385144BJL>

De: Registre Mercantil de Barcelona
a: Notari/tària Sr./Sra. E. VIOLA TARRAGONA

Notificació d'assentament de presentació

*Es posa en el seu coneixement que el document amb número d'entrada **37046601** corresponent a la societat URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SA, número de protocol **863/2017** autoritzat el dia **vint-i-set de març de dos mil disset** va ser presentat el dia **vint-i-nou de març de dos mil disset** al diari **1260**, assentament **2347***

IMPORTANT: NOMÉS EN CAS QUE LA NOTARIA ASSUMEIXI LA TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT DAVANT EL REGISTRE MERCANTIL DE BARCELONA

IMPRESINDIBLE PER CONTINUAR EL PROCÉS:

Per tal de realitzar la provisió de fons necessària per atendre el cost de la publicació al BORME, quan sigui necessari (article 426.1 del Reglament del Registre Mercantil), i, en tot cas, al pagament de la minuta dels drets generats per la inscripció, feu clic o copieu i enganxeu l'enllaç següent al seu navegador:
<https://www.registromercantilbcn.es/notarios/datosbancarios.php?cryptAESnotario=ASR385144BJL>

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, queda informado de que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los Libros del Registro y a los ficheros que se llevan en base a los mismos, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible. Únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó o para otras compatibles. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso gratuita. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGRN de 17/02/1998; BOE de 27/02/1998). En caso de que esta información hubiera sido obtenida telemáticamente, el usuario receptor de la misma se acoge a las condiciones de la Política de Privacidad expresadas en la Web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, publicadas a través de la página web www.registradores.org. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Als efectes de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, queda informat de què les dades personals expressades al present document han estat incorporades als Llibres del Registre i als fitxers que es porten en base als mateixos, el responsable dels quals és el Registrador, essent l'ús i la finalitat del tractament els previstos expressament a la normativa registral. La informació en ells continguda només serà comunicada en els supòsits previstos legalment, o per tal de satisfer i facilitar les sol·licituds de publicitat formal que es formulen d'acord amb la legislació registral. La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible. Únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la que es va sol·licitar o per a altres compatibles. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot gratuïta. Queda prohibida la incorporació de les dades que consten a la present informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència (Instrucció de la DGRN de 17/02/1998; BOE de 27/02/1998). En cas que aquesta informació hagués estat obtinguda telemàticament, l'usuari receptor de la mateixa s'acull a condicions de la Política de Privacitat expressades al Web oficial del Col·legi de Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles d'Espanya, publicades a través de la pàgina web www.registradores.org. Quant resulti compatible amb la legislació específica del Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació, i oposició establerts a la Llei Orgànica esmentada, podent exercitar-los adreçant un escrit a la direcció del Registre.

Don **EITAN PERETZ**, en calidad de Administrador único de la Compañía **URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN, S.A.U.**, con NIF A-66967936,

CERTIFICO

Que del Libro de Actas de la Sociedad resulta lo siguiente:

1º- Que en fecha veinticinco de marzo de 2017 y en el domicilio social el socio único de la sociedad adoptó las siguientes:

DECISIONES

- a) Optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009 de 26 octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- b) Efectuar la comunicación por la opción a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, en el plazo legalmente establecido.

Y para que así conste expido la presente Certificación, en Barcelona, a veinticinco de marzo de 2017.



EL ADMINISTRADOR ÚNICO
Fdo: Don Eitan Peretz

ANEXO II Cuentas Anuales abreviadas individuales y el informe del auditor del ejercicio comprendido entre el 8 de marzo de 2017 y el 31 de diciembre de 2017



Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Informe de auditoría
y cuentas anuales abreviadas
al 31 de diciembre de 2017

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Urban View Development Spain Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Urban View Development Spain Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el Patrimonio Neto y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al periodo comprendido entre la fecha de constitución (8 de marzo de 2017) y dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al periodo comprendido entre la fecha de constitución (8 de marzo de 2017) y dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias (véase nota 4.3 y 8)

La Sociedad tiene clasificado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance abreviado adjunto activos con un valor neto contable por 6.670 miles de euros que representa el 36,76% del total del activo. La evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias requiere por parte de la Dirección la realización de juicios y el uso de estimaciones. Debido a ello y a la importancia del epígrafe hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la Dirección de la Sociedad realiza un análisis deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. Con objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, la Entidad ha encargado durante el ejercicio la tasación del 33,32% del valor neto contable de los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" a un experto independiente. Adicionalmente, para aquellos inmuebles de los que no se dispone tasación, la Dirección ha realizado estimaciones de los flujos de caja a los efectos de determinar posibles indicios de deterioro.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Revisión de la totalidad de las tasaciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio.
- Análisis de la razonabilidad de las estimaciones de los flujos de caja que se espera obtener por el arrendamiento de los inmuebles, así como la revisión de los cálculos aritméticos.
- Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y cálculos aritméticos de la dotación por amortización del presente ejercicio.
- Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

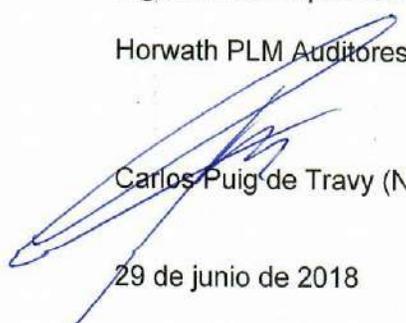
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Horwath PLM Auditores, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)



Carlos Puig de Travy (Nº de ROAC: 08.371)

29 de junio de 2018



0N4299849

CLASE 8.^a



Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Cuentas anuales abreviadas a
31 de diciembre de 2017



ON4299850

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



**Balance abreviado correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2017**
(Cifras expresadas en euros)

Activo

	Notas de la memoria	31-12-2017 (*)
A) Activo no corriente		
I. Inmovilizado intangible	6	793,80
II. Inmovilizado material	7	9.979,20
III. Inversiones inmobiliarias	8	6.827.215,94
V. Inversiones financieras a largo plazo	10.1	22.980,00
		<u>6.860.968,94</u>
B) Activo corriente		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.1	9.316,76
3. Otros deudores	10.1; 14.1	15.628,46
		<u>24.945,22</u>
V. Inversiones financieras a corto plazo	10.1	7.068.576,86
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.1	4.192.694,89
		<u>11.286.216,97</u>
Total Activo [A) + B)]		<u><u>18.147.185,91</u></u>

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de este balance abreviado a 31 de diciembre de 2017
(*) Período comprendido entre el 8 marzo de 2017 (fecha constitución) y el 31 de diciembre de 2017.



ON4299851

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



**Balance abreviado correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2017**
(Cifras expresadas en euros)

Patrimonio neto y Pasivo

	Notas de la memoria	31-12-2017 (*)
A) Patrimonio neto		
A-1) Fondos propios		
I. Capital		
1. Capital escriturado	13	60.000,00
VII. Resultado del ejercicio	3	(568.667,64)
		<u>(508.667,64)</u>
B) Pasivo no corriente		
II. Deudas a largo plazo	10.2	
1. Deudas con entidades de crédito		1.080.000,00
3. Otras deudas a largo plazo		<u>17.220.938,24</u>
		<u>18.300.938,24</u>
C) Pasivo corriente		
II. Provisiones a corto plazo	12	89.000,00
III. Deudas a corto plazo	10.2	
1. Deudas con entidades de crédito		10.071,98
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
1. Proveedores	10.2	203.496,07
2. Otros acreedores	10.2; 14.1	<u>40.827,61</u>
		244.323,68
VI. Periodificaciones a corto plazo		11.519,65
		<u>354.915,31</u>
Total Patrimonio neto y Pasivo [A) + B) + C)]		<u>18.147.185,91</u>

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de este balance abreviado a 31 de diciembre de 2017
(*) Período comprendido entre el 8 marzo de 2017 (fecha constitución) y el 31 de diciembre de 2017.



ON4299852

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras expresadas en euros)

	Notas en la memoria	Ejercicio 2017 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios	8 ; 9 ; 15	56.172,97
6. Gastos de personal	15	(26.846,81)
7. Otros gastos de explotación	15	(520.324,32)
8. Amortización del inmovilizado	6 ; 7 ; 8	(22.518,03)
13. Otros Resultados	15	(5.937,20)
A) Resultado de explotación (1+6+7+8+13)		<u>(519.453,39)</u>
14. Gastos financieros		(49.214,25)
B) Resultado financiero (14)		<u>(49.214,25)</u>
C) Resultado antes de impuestos (A+B)		<u>(568.667,64)</u>
D) Resultado del ejercicio (C)	3	<u>(568.667,64)</u>

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2017
(*) Periodo comprendido entre el 8 marzo de 2017 (fecha constitución) y el 31 de diciembre de 2017.



ON4299853

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Estado abreviado de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017

	Notas	(Euros) Ejercicio 2017 (*)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(568.667,64)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(568.667,64)

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria abreviada con parte integrante de este estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2017
(*) Período comprendido entre el 8 marzo de 2017 (fecha constitución) y el 31 de diciembre de 2017

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017

	(Euros)			Total
	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	
D. SALDO A 8 DE MARZO DE 2017	60.000,00	-	-	60.000,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(568.667,64)	(568.667,64)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	60.000,00	-	(568.667,64)	(508.667,64)

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria abreviada con parte integrante del este estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2017



ON4299854

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



Nota 1. Información general y actividad de la empresa

Urban View Development Spain Socimi, S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad española, con NIF número A66967936, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 8 de marzo de 2017.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Calle Ortigosa, número 14, 5º 2º de Barcelona.

La Sociedad tiene como objeto social:

- 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 Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad, en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales.



ON4299855

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos impuestos.

La actividad principal de la Sociedad coincide con su objeto social.

Con fecha 30 de marzo de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

(1) Obligación de objeto social:

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

(2) Obligación de inversión:

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

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



0N4299856

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



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

- 2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 2.3 Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

(3) Obligación de negociación en mercado regulado:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

La Sociedad a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas ha contratado al asesor registrado y están preparando todos los trámites necesarios para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, siendo la fecha prevista de salida durante el mes de octubre de 2018.

(4) Obligación de Distribución del resultado:

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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



ON4299857

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



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

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

(5) Obligación de información:

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

(6) Capital mínimo:

El capital social mínimo se establece en 5 millones. La Sociedad en fecha 22 de enero de 2018 ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,00 euros, por lo que ya cumple con dicha condición. (véase nota 13 y 20)

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

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



ON4299858

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



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

Estas cuentas anuales abreviadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad. Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como el Real Decreto 1159/2010, del 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel. Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.



ON4299859

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 29 de marzo de 2018 y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

- 2.3. Principios contables no obligatorios aplicados.** No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.
- 2.4. Aspectos críticos de valoración y estimación de la incertidumbre.** La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En las cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- La gestión del riesgo financiero.
- La evaluación del cumplimiento de los requisitos en régimen de SOCIMI.



ON4299860

CLASE 8.^a**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

- 2.5. Importancia relativa y prudencia valorativa.** La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia valorativa el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.
- 2.6. Principio de empresa en funcionamiento.** Según se desprende del balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad se encontraba en causa de disolución en base al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser su patrimonio neto inferior a la mitad del capital suscrito. No obstante, tal como se indica en la Nota 20, con fecha 22 de enero de 2018, la Sociedad ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,00 euros. Con esta ampliación ya se ha reestablecido el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Además, al cierre del ejercicio la Sociedad posee importantes posiciones de tesorería e inversiones financieras a corto plazo que son totalmente disponibles, y adicionalmente una financiación a largo plazo, que con todo ello le permite desarrollar sus operaciones con normalidad y no tener tensiones de tesorería en su actividad.

En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión de la empresa tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

- 2.7. Comparación de la información.** La Sociedad no presenta cifras comparativas por ser éste el primer ejercicio de actividad. La cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponde al período comprendido entre el 8 de marzo de 2017 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2017.



ON4299861

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

- 2.8. Elementos recogidos en varias partidas.** Las cuentas anuales abreviadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance abreviado, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada o en el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, y que no esté adecuadamente desagregada en otros apartados de la presente memoria abreviada.

Nota 3. Aplicación de resultados

3.1. Propuesta de aplicación de resultado.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 formulada por los Administradores de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>(Euros)</u>
Resultado del ejercicio	<u>(568.667,64)</u>
<u>Aplicación</u>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u><u>(568.667,64)</u></u>

3.2. Limitaciones para la distribución de dividendos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito. Esta reserva, ateniendo a la Ley SOCIMI no podrá superar el límite del 20% del capital suscrito y no es distribuible a los accionistas.

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



ON4299862

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

3.3. Reparto obligatorio de dividendos.

Dada 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).

Nota 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición y, posteriormente, se valora a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada (calculada en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, haya experimentado. Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente.

- a) **Aplicaciones informáticas.** Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión de la Sociedad.



ON4299863

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se imputan a resultados del ejercicio en el momento en que se incurren.

Su amortización se realiza linealmente en un período máximo de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

4.2. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora según su precio de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio de devengo.

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

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se produce.

Deterioro de valor de inmovilizado material e intangible. En la fecha de cada balance abreviado o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso.



ON4299864

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



En el ejercicio 2017 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material ni del intangible.

Reversión de la pérdida por deterioro de valor. Las reversiones de las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.

4.3. Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias son aquellos activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas en lugar de para:

- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

Los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales. Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en curso cuyo destino van a ser viviendas libres, que se mantendrán para la obtención de rentas a largo plazo bajo el régimen de arrendamiento operativo.

Los bienes comprendidos en esta categoría se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición, incluyendo gastos inherentes a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Los terrenos no son objeto de amortización al considerarse que poseen una vida útil indefinida.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período superior a un año para estar en condiciones normales de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad no ha activado gastos financieros.



ON4299865

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



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, ateniendo 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. En el caso de los inmuebles de la Sociedad el porcentaje de amortización establecido es del 2%.

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. En la fecha de cada balance abreviado o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. la Sociedad analiza el valor recuperable en base a los siguientes métodos:

- Valoración realizada por un experto independiente empleando el método de comparación de mercado.
- Valoración realizada por la Dirección de la Sociedad para aquellas unidades que se encuentran en arrendamiento, en base a estimaciones de caja futuros que se espera obtener por el arrendamiento de los inmuebles.

En el ejercicio 2017 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

Reversión de la pérdida por deterioro de valor. Las reversiones de las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.



0N4299866

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



4.4. Instrumentos financieros.

1. Activos financieros.

Los **activos financieros** se reconocen en el balance abreviado cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

a) Préstamos y partidas a cobrar. Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se mantienen por los saldos nominales pactados o contratados, excepto en el caso de vencimientos superiores a los doce meses, en cuyo caso se procede a aplicar el valor razonable siempre que no tengan tipo de interés pactado. En estos casos el valor por el que figuran es el valor actual financiero de cada caso y los intereses se aplicarán contablemente en función del tiempo. Solamente será aplicable el criterio del valor razonable en saldos con vencimiento inferior al año, cuando el efecto de contabilizarlo de ese modo, al cierre del ejercicio, fuere significativo y relevante.

Como criterio general, al menos al cierre del ejercicio, la Entidad procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de cambios de cotización, problemas de cobrabilidad u otras circunstancias. En esos casos, las diferencias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

En los casos de renegociación de las deudas que, de otro modo, estarían vencidas, se aplican los criterios antes señalados considerando como período de cobro el que va desde la generación de la deuda hasta la fecha de cobro renegociada.

Las fianzas entregadas se registran en balance a su valor nominal, al no ser significativo el efecto de no actualizar los flujos de efectivo.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable, que se negocian en un mercado activo, y cuyo vencimiento está fijado y sobre los cuales la Sociedad tiene la capacidad y manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento.

Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo, se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

c) Efectivo y otros líquidos equivalentes. Bajo este epígrafe del balance abreviado adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, y que no tienen riesgo de cambios en su valor.



ON4299867

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

4.5. Pasivos financieros.

Los principales **pasivos financieros** se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleado para ello el tipo de interés efectivo.

a) **Débitos y partidas a pagar.** Los préstamos, obligaciones y similares se registran por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al valor amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se valoran al valor nominal, siempre que el efecto de actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

4.6. Impuesto sobre beneficios.

Con fecha 30 de marzo de 2017, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2017 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Las SOCIMIs, sociedades españolas son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria, y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.



ON4299868

CLASE 8.^a**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos I, III, IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la 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 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 tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento) siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos, es decir, que permanezcan arrendados durante al menos tres años.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen discal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

4.7. Arrendamiento y otras operaciones de naturaleza similar.

Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendadora - Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance abreviado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.



ON4299869

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



4.8. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance abreviado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el balance abreviado.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.



ON4299870

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



4.9. Provisiones y contingencias.

Al tiempo de formular las cuentas anuales abreviadas, el Consejo de Administración diferencia entre:

a) **Provisiones.** Pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance abreviado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados.

Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

b) **Pasivos contingentes.** Obligaciones posibles 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.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

4.10. Gastos de personal.

a) **Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.

b) **Planes de pensiones.** La Sociedad no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.



ON4299871

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



4.11. Operaciones entre empresas del grupo.

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, tal y como establece la Norma de registro y valoración 21ª del Plan General de Contabilidad. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán 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 de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las empresas del grupo y a las partes vinculadas, cuyas definiciones se explicitan en las normas de elaboración de las cuentas anuales del PGC. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la Norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales abreviadas.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª de elaboración de las cuentas anuales abreviadas.

Nota 5. Gestión del riesgo financiero

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Consejo de Administración, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones de los tipos de interés y los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos que impactan a la Sociedad:



ON4299872

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



a) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

La Sociedad no opera con moneda extranjera por lo que este riesgo queda mitigado.

b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial. La Sociedad estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas en el corto/medio plazo por lo que este riesgo quedaría mitigado.

c) Riesgo de crédito

La Sociedad define la política de gestión y análisis del riesgo del crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los clientes por ventas y prestación de servicios, y por el efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo derivado de la posible insolvencia de los inquilinos se mitiga mediante el análisis de su calidad crediticia y la aportación de fianzas y depósitos por su parte. Las fianzas a devolver a los inquilinos se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos a la Sociedad no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

En cuanto al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, la Sociedad mantiene saldos en cuentas bancarias de reconocido prestigio.



ON4299873

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallo de las cuentas por cobrar.

d) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito.

La Sociedad mantiene un préstamo hipotecario por importe de 1.080.000,00 euros a 31 de diciembre de 2017, así como un préstamo con la sociedad vinculada Urban View Socimi, L.P. a largo plazo, y tiene tesorería al cierre del ejercicio por importe de 4.192.694,89 euros e inversiones financieras en depósitos a corto plazo por importe de 7.068.576,86 euros.

Adicionalmente, la Sociedad, con fecha 22 de enero de 2018, ha realizado una ampliación de capital por importe de 4.970.788,00 euros (ver Nota 20), por lo que el Consejo de Administración estima que dichas fuentes de financiación son suficientes, junto con la tesorería que se muestra el balance abreviado al cierre del ejercicio 2017, para soportar las necesidades de liquidez en base a las expectativas de evolución del negocio.

e) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la nota 1, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Nota 6. Inmovilizado intangible

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe del balance abreviado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



ON4299874

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017***Inmovilizado intangible - 2017**

Descripción	(Euros)				
	Saldos al 08-03-2017	Altas 2017	Saldos al 31-12-2017	Amortización acumulada al 31-12-2017	Valor neto contable al 31-12-2017
• Aplicaciones informáticas	-	908,27	908,27	(114,47)	793,80

Amortización acumulada	(Euros)		
	Saldos al 08-03-2017	Dotaciones 2017	Saldos al 31-12-2017
• Aplicaciones informáticas	-	114,47	114,47

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de programas informáticos para la actividad que la empresa desarrolla.

El cargo a resultados del presente ejercicio en concepto de amortización de inmovilizado intangible ha ascendido a 114,47 euros.

La Sociedad no ha registrado ninguna baja durante el ejercicio 2017. Adicionalmente, la Sociedad no dispone de elementos totalmente amortizados y todavía en uso a 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad amortiza el inmovilizado intangible siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para el ejercicio 2017 se detallan a continuación:

	<u>% anual</u>
Aplicaciones informáticas	25

Nota 7. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe del balance abreviado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



ON4299875

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017***Inmovilizado material - 2017**

Descripción	(Euros)				
	Saldos al	Altas	Saldos al	Amortización	Valor neto
	08-03-2017	2017	31-12-2017	acumulada al	contable al
			31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
• Mobiliario	-	3.054,47	3.054,47	(35,22)	3.019,25
• Equipos para procesos de información	-	7.310,92	7.310,92	(350,97)	6.959,95
	-	10.365,39	10.365,39	(386,19)	9.979,20

Amortización acumulada	(Euros)		
	Saldos al	Dotaciones	Saldos al
	08-03-2017	2017	31-12-2017
• Mobiliario	-	35,22	35,22
• Equipos para procesos de información	-	350,97	350,97
	-	386,19	386,19

Las principales inversiones del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de equipos informáticos y mobiliario.

El cargo a resultados del presente ejercicio en concepto de amortización de inmovilizado material ha ascendido a 386,19 euros.

La Sociedad no ha registrado ninguna baja durante el ejercicio 2017. Adicionalmente, la Sociedad no dispone de elementos totalmente amortizados y todavía en uso a 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para el ejercicio 2017 se detallan a continuación:

	<u>% anual</u>
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	25

Al cierre del ejercicio 2017 no existen bienes afectos a ningún tipo de garantía.



ON4299876

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017***Nota 8. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe del balance abreviado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

Inversiones inmobiliarias - 2017

Descripción	(Euros)				
	Saldos al	Altas	Saldos al	Amortización	Valor neto
	08-03-2017	2017	31-12-2017	acumulada al	contable al
			31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
• Terrenos y bienes naturales	-	4.198.575,50	4.198.575,50	-	4.198.575,50
• Construcciones	-	2.493.079,14	2.493.079,14	(22.017,37)	2.471.061,77
• Anticipos para inversiones inmobiliarias	-	157.578,67	157.578,67	-	157.578,67
	-	6.849.233,31	6.849.233,31	(22.017,37)	6.827.215,94

Amortización acumulada	(Euros)		
	Saldos al	Dotaciones	Saldos al
	08-03-2017	2017	31-12-2017
• Construcciones	-	22.017,37	22.017,37

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del presente ejercicio en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 22.017,37 euros.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha entregado anticipos a proveedores por importe de 157.578,67 euros. Dichos anticipos han sido entregados para la compra de material de obra para las reformas de diversos inmuebles.

La amortización de las inversiones en construcciones se realiza linealmente en un período de 50 años.



ON4299877

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

El detalle de las inversiones inmobiliarias por inmueble, así como los ingresos asociados a los mismos, se especifican a continuación:

Inversiones inmobiliarias - 2017

Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable	Ingresos asociados
Calle Lança, número 6, 2-1	Hospitalet de Llogregat	31/03/2017	75.767,14	433,38	73.333,76	2.140,95
Avenida Torrent Gomal, número 51, Atc	Hospitalet de Llogregat	31/03/2017	47.612,74	276,41	47.336,33	-
Calle Mimosas, número 4, 3-1	Hospitalet de Llogregat	31/03/2017	56.703,81	325,14	56.378,67	-
Calle Peracamps, número 9, 4-2	Barcelona	31/03/2017	178.402,91	1.126,71	177.276,20	-
Calle Paraguay, número 33, 1-2	Barcelona	31/03/2017	120.376,79	707,10	119.669,69	-
Calle Pique, número 31, principal 1	Barcelona	31/03/2017	96.935,05	552,22	96.382,83	-
Calle Blai, número 16	Barcelona	05/05/2017	2.105.309,55	4.153,48	2.101.156,07	13.068,90
Calle Empordà número 34, 2-3	Sabadell	21/06/2017	68.082,04	460,79	67.621,25	2.250,00
Calle Empordà número 34, Bajo 2	Sabadell	21/06/2017	54.134,45	373,67	53.760,78	1.950,00
Calle Empordà número 34, 1-1	Sabadell	21/06/2017	73.435,74	497,03	72.938,71	2.375,00
Calle Empordà número 34, 1-4	Sabadell	21/06/2017	68.485,06	463,52	68.021,54	2.125,00
Calle Empordà número 34, 2-2	Sabadell	21/06/2017	53.607,37	368,50	53.238,87	1.950,00
Calle Empordà número 34, 2-4	Sabadell	21/06/2017	69.368,22	476,84	68.891,38	2.250,00
Calle Empordà número 34, Bajo 1	Sabadell	21/06/2017	75.505,91	511,04	74.994,87	2.500,00
Calle Empordà número 34, Bajo 3	Sabadell	21/06/2017	75.020,14	515,69	74.504,45	2.375,00
Calle Empordà número 34, 1-2	Sabadell	21/06/2017	53.641,79	368,73	53.273,06	1.950,00
Calle Empordà número 34, 2-1	Sabadell	21/06/2017	74.459,83	511,83	73.948,00	2.064,50
Calle Empordà número 34, Parking 1	Sabadell	21/06/2017	21.118,55	-	21.118,55	250,00
Calle Empordà número 34, Parking 3	Sabadell	21/06/2017	18.039,01	-	18.039,01	-
Calle Empordà número 34, Parking 6	Sabadell	21/06/2017	18.039,01	-	18.039,01	250,00
Calle Empordà número 34, Parking 2	Sabadell	21/06/2017	20.030,54	-	20.030,54	250,00
Calle Empordà número 34, Parking 4	Sabadell	21/06/2017	18.612,55	-	18.612,55	-
Calle Sant Josep Oriol, número 17, 4	Barcelona	28/06/2017	111.648,29	261,72	111.386,57	2.000,00
Calle Roser, número 73, 4-2	Barcelona	28/06/2017	153.889,91	313,68	153.576,23	2.413,95
Calle de la Mina, número 25, 4-2	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017	56.239,36	275,88	55.963,48	-
Calle Mimosas, número 5, 4-1	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017	45.463,66	148,39	45.315,27	-
Avenida Torrent Gomal, número 57, At-1	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017	57.986,57	213,32	57.773,25	1.300,00
Calle Sant Pacià, número 2, 2-2	Barcelona	28/06/2017	140.745,46	426,47	140.318,99	-
Calle Pla de Fornells, número 6, 2-1	Barcelona	28/06/2017	68.857,60	326,28	68.531,32	1.341,34
Calle Fastenrath, número 172, 2-3	Barcelona	28/06/2017	146.988,99	898,85	146.090,14	1.500,00
Calle Mossen Clapés, número 20, 4-4	Barcelona	28/06/2017	157.541,77	598,19	156.943,58	-
Calle Sant Bertran, número 10, 1-2	Barcelona	28/06/2017	137.323,28	434,74	136.890,54	-
Calle Sant Pau, número 111, 1-2	Barcelona	28/06/2017	146.469,71	331,10	146.138,61	-
Calle Génova, número 29, 4-2	Barcelona	28/06/2017	109.491,50	352,23	109.139,27	1.500,00
Calle Rafael de Campanals, número 147, 2-5	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017	96.687,78	382,30	96.305,48	1.450,00
Calle Amapolas, número 9, 1-1	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017	80.401,91	262,22	80.139,69	-
Avenida Severo Ochoa, número 122, 1-2	Hospitalet de Llogregat	30/06/2017	85.682,41	279,44	85.402,97	-
Calle Mas, número 97-99, 1-1	Hospitalet de Llogregat	30/06/2017	72.805,92	220,21	72.585,71	-
Calle Virgen de Nuria, número 45, 1-2	Hospitalet de Llogregat	30/06/2017	73.547,79	297,39	73.250,40	-
Calle Menéndez Pidal, número 7, 1-2	Hospitalet de Llogregat	21/07/2017	93.356,13	325,19	93.030,94	-
Calle Calassanç Duran, número 174, 3-2	Sabadell	31/07/2017	83.787,49	285,33	83.502,16	1.844,04
Calle Magi Colet, número 3, 3-1	Sabadell	01/08/2017	82.524,69	347,56	82.177,13	-
Calle Joanot Martorell, número 30, 1-1	Sabadell	02/08/2017	134.022,30	519,47	133.502,83	1.291,46
Calle Calders, número 219, Esc 1	Sabadell	02/08/2017	118.345,37	356,39	117.988,98	882,83
Calle Font i Sagué, número 34, 5-2	Sabadell	12/06/2017	84.290,23	255,72	84.034,51	-
Calle General Moragues, número 62, 1-1	Badalona	29/09/2017	94.212,66	329,59	93.883,07	-
Calle Albeniz, número 24, 2-1	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017	66.075,00	120,44	65.954,57	-
Riera les Parets, número 20, 4-2	Cava	29/09/2017	100.528,00	197,40	100.330,60	-
Calle Joan Manent, número 4, 2-1	Cava	29/09/2017	73.897,02	133,40	73.763,62	900,00
Calle Arquitecto Calzado, número 7, 1-2	Cornellà de Llobregat	29/09/2017	60.950,00	71,85	60.878,15	900,00
Calle Josep Anselm Clave, número 8, 1-2	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017	171.559,97	259,80	171.300,17	-
Calle Josep Guardià, número 14, 1-2	Sabadell	29/09/2017	40.850,00	133,87	40.716,13	-
Calle Pujos, número 75, 3-1	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017	60.950,00	129,95	60.820,05	-
Calle Mas, número 125, 1-1	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017	35.825,00	33,35	35.791,65	-
Paseo Bonvehí, número 8, 1-1	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017	66.980,00	136,69	66.843,31	-
Calle Las Chafarinas, número 21, 3-1	Barcelona	29/09/2017	44.948,10	126,34	44.821,76	1.100,00
Avenida Meridiana, número 323, 6-3	Barcelona	30/10/2017	96.090,57	110,54	95.980,03	-
			6.691.654,64	22.017,37	6.669.637,27	56.172,97



ON4299878

CLASE 8.^a**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2017 dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

Al 31 de diciembre de 2017, tan sólo la inversión inmobiliaria sita en la calle Blai de Barcelona constituye una garantía hipotecaria del préstamo formalizado sobre la misma (ver Nota 10.2).

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha encargado a un experto independiente la valoración de una parte de los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Dichas valoraciones han sido realizadas empleando el método de comparación y han sido corregidas en función de las cualidades y características de los inmuebles. Para aquellos inmuebles de los que la Sociedad no dispone de tasación, la Dirección ha realizado estimaciones de flujos de caja futuros que se espera obtener por el arrendamiento de los inmuebles. Con respecto a los activos que han sido valorados por un experto independiente y cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 ascendía a 2.165.923,94 euros, la tasación de los mismos ascendía a 3.463.910,94 euros, lo que supone una plusvalía de 1.297.987,00 euros.

A 31 de diciembre de 2017 no se han puesto de manifiesto deterioros en las inversiones inmobiliarias registradas.

Nota 9. Arrendamientos**Arrendamientos operativos (como arrendadora).**

La Sociedad, como arrendadora, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos a favor de la Sociedad por importe de 56.172,97 euros.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 72.494,97 euros exigibles a corto plazo de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2017, dichos gastos han ascendido a 7.004,53 euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.



ON4299879

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017***Arrendamientos operativos (como arrendataria).**

La Sociedad, como arrendataria, tiene arrendado un local a un tercero en régimen de arrendamiento operativo, que puede ser cancelado antes de la finalización del contrato.

El importe de la renta anual por el contrato de arrendamiento asciende a 8.400,00 euros más los gastos de comunidad. Al cierre del ejercicio 2017 las cuotas devengadas han ascendido a 1.514,30 euros (ver Nota 15), y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Nota 10. Instrumentos financieros**10.1. Activos financieros.**

La empresa reconoce como activos financieros cualquier tipo de activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2017:

Activos financieros - 31.12.2017

Descripción	(Euros)		Total
	Intrumentos financieros a largo plazo	Intrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros	
Préstamos y partidas a cobrar			
- Fianzas y depósitos	22.980,00	-	22.980,00
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	9.316,76	9.316,76
- Anticipos de remuneraciones	-	519,43	519,43
- Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 17)	-	68.576,86	68.576,86
- Efectivo y otros líquidos equivalentes	-	4.192.694,89	4.192.694,89
	22.980,00	4.271.107,94	4.294.087,94
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			
- Imposiciones	-	7.000.000,00	7.000.000,00
	22.980,00	11.271.107,94	11.294.087,94



ON4299880

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

El saldo que figura registrado en la partida “fianzas y depósitos” a largo plazo corresponde a las fianzas que han sido depositadas en el Instituto Catalán del Suelo (Incàsol) por importe de 18.230,00 euros, a las fianzas recibidas pendientes de depósito por importe de 3.350,00 euros y por último a la fianza entregada a un tercero por el alquiler de sus oficinas por importe de 1.400,00 euros.

Dentro del epígrafe “Préstamos y otras cuentas a cobrar” se encuentran registrados 68.576,86 euros correspondientes a saldos con partes vinculadas (ver nota 17).

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento corresponden a dos imposiciones a plazo fijo que la Sociedad contrató con fecha 18 de diciembre de 2017 por importe de 5.500.000,00 euros y el 22 de junio por importe de 1.500.000,00 euros las cuales no devengan intereses. Con fecha 12 de enero de 2018 se ha cancelado la imposición de 5.500.000,00 euros y el 23 de enero de 2018 se ha cancelado la imposición de 1.500.000,00 euros.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Al 31 de diciembre de 2017 el importe de 4.192.694,89 euros incluido en este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería, y son de libre disposición. Los importes en libros del efectivo y equivalentes de la Sociedad están denominados en euros.

10.2. Pasivos financieros.

La Sociedad reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2017:

Pasivos financieros - 31.12.2017					
Descripción	(Euros)				
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	
Débitos y partidas a pagar	1.080.000,00	17.220.938,24	10.071,98	228.183,28	



ON4299881

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

La deuda con entidades de crédito a largo plazo corresponde en su totalidad al capital pendiente de pago por el préstamo hipotecario derivado de la adquisición del edificio sito en la calle Blai de Barcelona. El mencionado préstamo se formalizó el 24 de julio de 2017, con un interés nominal anual del 1,75% hasta el 31 de julio de 2018, y posteriormente, y hasta la fecha de su vencimiento, devengará un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,750 puntos.

El préstamo hipotecario tiene una carencia de capital de tres años, siendo los vencimientos los siguientes:

Año	(Euros) 31-12-2017
2020	21.051,04
2021	63.894,41
2022	65.021,58
2023	66.168,63
2024 y siguientes	863.864,34
	<u>1.080.000,00</u>

El importe de 10.071,98 euros registrado en deudas con entidades de crédito a corto plazo corresponde, en su totalidad, al saldo dispuesto de tarjetas de crédito y que se encuentran pendientes de liquidación al cierre del ejercicio 2017.

Dentro de la partida “Derivados y Otros” a largo plazo encontramos un préstamo otorgado por la empresa vinculada Urban View Socimi, L.P. por importe de 17.220.938,24 euros. Este préstamo ha sido capitalizado parcialmente con fecha 22 de enero de 2018 (ver Notas 17 y 20).

En “Derivados y Otros” a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:

	(Euros) 31-12-2017
Proveedores	18.796,07
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 17)	184.700,00
Acreedores varios	24.687,21
	<u>228.183,28</u>



ON4299882

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



Nota 11. Provisiones y contingencias

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene registrada una provisión por importe de 89.000,00 euros en concepto de una indemnización por desalojo a través de un acuerdo formalizado el 27 de noviembre de 2017 correspondiente a un inmueble propiedad de la Sociedad.

Nota 12. Fondos propios

Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2017 el capital suscrito se compone de 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017, el Accionista Único de la Sociedad era Eitan Peretz.

Con fecha 22 de enero de 2018, la Sociedad ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,00 euros mediante la emisión de 4.970.788 nuevas acciones nominativas, de igual valor nominal que las ya existentes, íntegramente suscritas y totalmente desembolsado su valor nominal mediante aportación dineraria (véase Nota 20). Dicha ampliación ha sido suscrita por la sociedad vinculada Urban View Socimi, L.P. mediante el préstamo que tenía otorgado a la Sociedad. Una vez realizada la ampliación de capital los accionistas son Eitan Peretz con el 1,19% y Urban View Socimi, L.P. con un 98,81%. Debido a la mencionada ampliación la Sociedad deja de ser unipersonal.

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, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Al 31 de diciembre de 2017 esta reserva no se encontraba constituida.



ON4299883

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017***Nota 13. Administraciones Públicas y Situación fiscal****13.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.**

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	(Euros)	
	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, deudora por IVA	13.583,24	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	14.345,49
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.794,91
Hacienda Pública por otros conceptos	1.525,79	-
	<u>15.109,03</u>	<u>16.140,40</u>

13.2. Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

La conciliación entre ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(568.667,64)			-	(568.667,64)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(568.667,64)			-	(568.667,64)

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo del 0%), no se ha recogido activo por impuesto diferido.

13.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución.



ON4299884

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

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 de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

13.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.

Descripción	31 de diciembre de 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none">- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none">- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none">- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen de tipo general- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a éste régimen especial	(Véase detalle en la Nota 8)
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-



ON4299885

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	(Véase detalle en la Nota 8)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	-

Nota 14. Ingresos y gastosImporte neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2017, que asciende a 56.172,97 euros, corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional (véase Nota 8). Al 31 de diciembre de 2017 el porcentaje de ocupación de los inmuebles que conforman las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es de 27,6%.

Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	<u>(Euros)</u>
	<u>31-12-2017</u>
Sueldos y salarios	22.214,70
Seguridad Social a cargo de la empresa	4.632,11
	<u>26.846,81</u>



ON4299886

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017*

Otros gastos de explotación. El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	<u>(Euros)</u>
	<u>31-12-2017</u>
Arrendamientos y cánones (Nota 9)	1.514,30
Reparaciones y conservación	866,65
Servicios profesionales independientes	356.859,06
Transportes	2.526,09
Primas de seguros	9.558,45
Servicios bancarios y similares	3.008,86
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.662,97
Suministros	3.563,72
Otros servicios	25.696,99
Otros tributos	3.093,14
Ajustes negativos en IVA de activo corriente	111.974,09
	<u>520.324,32</u>

Otros resultados. Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados", ascienden a 5.937,20 euros de pérdida en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Nota 15. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad (véase Nota 1), la misma no tiene responsabilidades, gastos, 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 la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.



ON4299887

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.*Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017***Nota 16. Operaciones con partes vinculadas**

En el importe de los saldos en el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017 con empresas vinculadas es el siguiente:

Descripción	(Euros)	
	31-12-2017	
	Deudor	Acreedor
	Cuenta corriente	
Benadlan Investment S.L.	37.267,49	-
Kagota Inc.	-	184.700,00
Otras partes vinculadas	31.309,37	-
	<u>68.576,86</u>	<u>184.700,00</u>

El importe de las transacciones comerciales a 31 de diciembre de 2017 con empresas vinculadas es el siguiente:

Descripción	(Euros)
	2.017
	Servicios recibidos
Bcnadlan Investment S.L.	99.561,93
Kagota Inc.	184.700,00
	<u>284.261,93</u>

Las transacciones recibidas con partes vinculadas corresponden a los servicios de management fees (administración y gestión) por la empresa Bcnadlan Investment, S.L.

Las transacciones por la empresa Kagota Inc, corresponden a los servicios recibidos por las gestiones con los inversores y por intermediación en la compraventa de los inmuebles.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.



ON4299888

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

La Sociedad realiza todas sus operaciones valoradas a los efectos de precios de transferencia de acuerdo a su valor de mercado, determinado a partir del coste incurrido en la prestación del servicio incrementando un margen de acuerdo a operaciones equiparables con entidades independientes.

Dentro de la partida “Derivados y Otros” a largo plazo encontramos un préstamo con la empresa Urban View Socimi, L.P. por importe de 17.220.938,24 euros. Este préstamo ha sido capitalizado parcialmente con fecha 22 de enero de 2018 por importe de 4.970.788,00 euros (véase Nota 20). El préstamo fue formalizado con fecha 31 de marzo del ejercicio 2017, siendo su vencimiento el 31 de marzo de 2022 y no devenga interés alguno. La Sociedad estima que el préstamo será capitalizado en su totalidad durante el ejercicio 2018.

Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, los miembros de la alta dirección y del órgano de Administración no han percibido ningún tipo de remuneración.

No se han concedido créditos, avales, seguros de vida, planes de pensiones, etc. a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2017 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Nota 17. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por categorías profesionales son los siguientes:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Plantilla media</u>
Administrativo	1
Secretaría Administrativa	1
Abogado	2
	<u>4</u>



0N4299889

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33% durante el ejercicio 2017.

Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria abreviada.

La Sociedad no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance abreviado y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria abreviada, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

Remuneración a los auditores.

La remuneración a los auditores por la realización de la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 asciende a 8.500,00 euros, no habiéndose retribuido a los mismos por ningún otro concepto.

Nota 18. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación periodo medio de pago a los proveedores en operaciones comerciales para el ejercicio 2017 se detallan a continuación:

Periodo medio de pago a proveedores	<u>(Días)</u>
	<u>63</u>

Se entenderá por periodo medio de pago la expresión del tiempo del pago o retraso del pago de la deuda comercial. Dicho periodo medio de pago a proveedores se calcula como el coeficiente formado en el numerador por el saldo medio de los acreedores comerciales y, en el denominador, por el importe total de las compras netas más los gastos por servicios exteriores, multiplicado por 365.



ON4299890

CLASE 8.^a

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



Nota 19. Hechos posteriores

No han acaecido hechos significativos con posterioridad a la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas y que por su importancia requieran su inclusión en la memoria abreviada a excepción de, con fecha 22 de enero de 2018, la Sociedad ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,00 euros mediante la emisión de 4.970.788 nuevas acciones nominativas, de igual valor nominal que las ya existentes, íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas su valor nominal mediante aportación dineraria. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas esta ampliación de capital se encuentra pendiente de calificación por el Registro Mercantil. Asimismo, con fecha 22 de enero de 2018 se modificó el sistema de administración social pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración integrado por 9 miembros, los cuales formulan las presentes cuentas anuales abreviadas. Adicionalmente, desde el inicio del ejercicio hasta la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad ha adquirido 64 unidades inmobiliarias con un coste de adquisición de 4.489.336,09 euros.

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes han acordado resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad. La Sociedad estima que durante el ejercicio 2018 esta aportación de los accionistas será capitalizada en su totalidad. La aportación de socios no tiene ni vencimiento determinado ni devengada tipo de interés algo.



CLASE 8.^a



ON4299891



Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Consejo de Administración



ON4299892

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Consejo de Administración



Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas en fecha 29 de marzo de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Don Nadav Moshe Hamo
Presidente

Don Gai Ayalon
Vocal

Don Eitan Peretz
Vocal

Don Jacob Jonathan Behar
Vocal

Don Asher Hakmon
Vocal

Doña Chen Menachemi
Vocal

Don Aviv Evan Arkin
Vocal

Don Roy Girtz
Vocal

Doña Orit Shoshana Bar on Bakarski
Vocal

ANEXO III Estados Financieros consolidados resumidos intermedios e informe de revisión limitada del auditor del periodo de 8 meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018



**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios resumidos consolidados correspondientes
al período de ocho meses terminado el 31 de agosto de
2018 elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera (NIIF)
adoptadas por la Unión Europea

**INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

A los accionistas de Urban View Development Spain Socimi, S.A. por encargo del Consejero Delegado:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Urban View Development Spain Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 31 de agosto de 2018, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. 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 resumidos consolidados 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 resumidos consolidados adjuntos del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptadas por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que a pesar de que los estados financieros intermedios resumidos consolidados son los primeros que presenta el Grupo por haberse constituido durante el presente ejercicio 2018, y que al ser estados resumidos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, el Grupo ha informado de toda aquella información que se considera relevante para la comprensión de los mismos. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)

Carlos Puig de Travy (Nº de ROAC: 08.371)

28 de septiembre de 2018

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Consolidados
Resumidos Intermedios
correspondientes al período de ocho
meses terminado el 31 de agosto de
2018 elaborados conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera (NIIF)
adoptadas por la Unión Europea.



Orit Bar-on
Bakarzhi



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

Balance intermedio resumido consolidado al 31 de agosto de 2018
(Cifras expresadas en euros)

Activo			
	Notas de la memoria	31-08-2018	01/01/2018 (*)
Activo no corriente			
Inmovilizado intangible	6		
Otro inmovilizado intangible		9.041,56	793,80
Inmovilizado material	7		
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		57.821,64	9.979,20
Inversiones inmobiliarias	8		
Terrenos y construcciones		41.937.361,83	10.333.896,95
Inversiones en curso y anticipos		835.557,69	157.578,67
		<u>42.772.919,52</u>	<u>10.491.475,62</u>
Inversiones financieras a largo plazo	10.1	568.158,20	22.980,00
		<u>43.407.940,92</u>	<u>10.525.228,62</u>
Activo corriente			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.1		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		65.812,96	9.316,76
Otros deudores		253.228,45	15.628,46
		<u>319.041,41</u>	<u>24.945,22</u>
Inversiones financieras a corto plazo	10.1	159.640,76	7.068.576,86
Periodificaciones a corto plazo		12.973,44	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.1	7.772.150,84	4.192.694,89
		<u>8.263.806,45</u>	<u>11.286.216,97</u>
Total Activo		<u>51.671.747,37</u>	<u>21.811.445,59</u>

Las Notas explicativas 1 a 18 descritas forman parte integrante de este balance intermedio resumido consolidado al 31 de agosto de 2018.

(*) Al ser los primeros estados financieros que presenta el Grupo conforme NIFF se incluye el balance resumido a 1 de enero de 2018 de la Sociedad Dominante (véase nota 2.1 y 2.4)





Orit Bar-on Bakarski





**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

Balance intermedio resumido consolidado al 31 de agosto de 2018
(Cifras expresadas en euros)

Patrimonio neto y pasivo

	Nota de la memoria	31-08-2018	01/01/2018 (*)
Patrimonio neto			
Fondos propios			
Capital	12	5.030.788,96	60.000,00
Reservas y resultados de ejercicios anteriores			
Reservas distribuibles		-	-
Reservas no distribuibles		-	-
Resultados de ejercicios anteriores		3.101.452,88	3.101.452,88
		<u>3.101.452,88</u>	<u>3.101.452,88</u>
Reservas en sociedades consolidadas		-	-
Otras aportaciones de socios	12	22.407.455,52	-
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante			
Pérdidas y ganancias consolidadas		11.701.638,19	-
Socios externos	12	-	-
		<u>42.241.335,55</u>	<u>3.161.452,88</u>
Pasivo no corriente			
Deudas a largo plazo	10.2		
Deudas con entidades de crédito		7.648.583,62	1.080.000,00
Otros pasivos financieros		70.732,08	17.220.938,24
		<u>7.719.315,70</u>	<u>18.300.938,24</u>
Pasivo corriente			
Provisiones a corto plazo	11	-	89.000,00
Deudas a corto plazo	10.2		
Deudas con entidades de crédito		1.402.047,01	10.071,98
Otros pasivos financieros		9.080,13	-
		<u>1.411.127,14</u>	<u>10.071,98</u>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.2		
Proveedores		12.685,06	117.996,07
Otros acreedores		287.283,92	120.466,77
		<u>299.968,98</u>	<u>238.462,84</u>
Periodificaciones a corto plazo		-	11.519,65
		<u>1.711.096,12</u>	<u>349.054,47</u>
Total Patrimonio neto y Pasivo		<u>51.671.747,37</u>	<u>21.811.445,59</u>

Las Notas explicativas 1 a 18 descritas forman parte integrante de este balance intermedio resumido consolidado al 31 de agosto de 2018.

(*) Al ser los primeros estados financieros que presenta el Grupo conforme NIFF se incluye el balance resumido a 1 de enero de 2018 de la Sociedad Dominante (véase nota 2.1 y 2.4)

*Orit Bar-on
Berkovshi*

*Orit Bar-on
Berkovshi*

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Cifras expresadas en euros)

	Notas en la memoria	31-08-2018
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios	9; 14	315.402,69
Prestaciones de servicios		
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	8	12.579.309,16
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.333,38
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		
Gastos de personal	14	(238.343,16)
Sueldos, salarios y asimilados		(67.309,83)
Cargas sociales		(305.652,99)
Otros gastos de explotación		
Otros gastos de gestión corriente		(860.736,21)
Amortización del inmovilizado	6; 7	(3.653,99)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
Deterioros y pérdidas	8	25.372,29
Resultado de explotación		11.753.374,33
Ingresos financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3,00
		3,00
Gastos financieros		(51.739,14)
Resultado financiero		(51.736,14)
Resultado antes de impuestos		11.701.638,19
Resultado consolidado del ejercicio	13	11.701.638,19
Resultado atribuido a la sociedad dominante		11.701.638,19
Resultado atribuido a socios externos		-
Ganancias por acción básicas y diluidas	12	2,33

Las Notas explicativas 1 a 18 descritas forman parte integrante de esta cuenta de resultados intermedia resumida consolidada al 31 de agosto de 2018.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

	Notas	(Euros)
		Saklo al 31-8-2018
A) Resultado consolidado de la cuenta de resultados intermedia		11.701.638,19 (*)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		11.701.638,19
Atribuidos a la Sociedad Dominante		11.701.638,19
Atribuidos a Intereses Minoritarios		-

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas son parte integrante de este estado del resultado global resumido consolidado

(*) Periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al 31 de agosto de 2018

	(Euros)					Total
	Capital	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio (*)	
	Escriturado					
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	60.000,00	-	3.101.452,88	-	-	3.161.452,88
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	11.701.638,19	11.701.638,19
II. Operaciones con socios o propietarios	4.970.788,96	-	-	22.407.455,52	-	27.378.244,48
1. Aumentos de capital	4.970.788,96	-	-	-	-	4.970.788,96
2. Distribución de la pérdida del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-
3. Otros movimientos	-	-	-	22.407.455,52	-	22.407.455,52
Variaciones del perímetro	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AL 31 DE AGOSTO DE 2018	5.030.788,96	-	3.101.452,88	22.407.455,52	11.701.638,19	42.241.335,55

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas son parte integrante de este estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

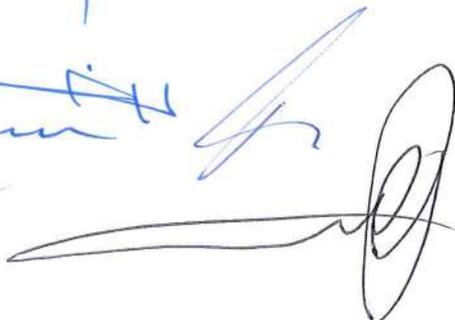
(*) Periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018






Orit Baran
Bekarski





**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

**Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo
de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

		(Euros)
	Notas	31-8-2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		11.701.638,19
2. Ajustes del resultado		(12.655.537,67)
Amortización del inmovilizado (+)	5;6	3.653,99
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11	(25.372,29)
Variación de provisiones (+/-)		(89.000,00)
Gastos financieros (+)	12	34.489,79
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		(12.579.309,16)
3. Cambios en el capital corriente		6.814.020,35
Existencias (+/-)		64.029,78
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(287.541,91)
Otros activos corrientes (+/-)		6.987.026,56
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		62.025,57
Otros pasivos corrientes (+/-)		(11.519,65)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(36.863,59)
Pagos de intereses (-)		(34.489,79)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-)	13	(2.373,80)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		5.823.257,28
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)		(20.441.478,43)
Empresas del grupo y asociadas	8	-
Inmovilizado intangible	6	(8.979,00)
Inmovilizado material	5	(50.765,10)
Inversiones inmobiliarias		(19.740.792,23)
Otros activos financieros	8	(636.242,10)
Otros activos	8	(4.700,00)
7. Cobros por desinversiones (+)		-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(20.441.478,43)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		10.180.930,24
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9	42.000,00
Aportaciones de Socios (+/-)		10.138.930,24
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		8.016.746,86
Emisión:		
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	8	7.960.558,65
5. Otras deudas (+)		56.188,21
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		18.197.677,10
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
		-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	4.192.694,89
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.772.150,84

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria son parte integrante de este estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Nota 1. Información general y actividad del grupo

Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad o la “Sociedad Dominante”) es la Sociedad Dominante de Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes.

La Sociedad Dominante, es una Sociedad española, con NIF número A66967936, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 8 de marzo de 2017.

El domicilio social de la Sociedad Dominante se encuentra en Calle Ortigosa, número 14, 5º 2º de Barcelona.

La Sociedad Urban View Development Spain SOCIMI, S.A., es dominante del grupo Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en la nota 3.

La Sociedad Dominante tiene como objeto social:

- 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 Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad, en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos impuestos.

La actividad principal de la Sociedad Dominante, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles en alquiler. Las sociedades dependientes tienen la misma actividad principal que la Sociedad Dominante y por todo el Grupo.

Con fecha 30 de marzo de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

Régimen SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

(1) Obligación de objeto social:

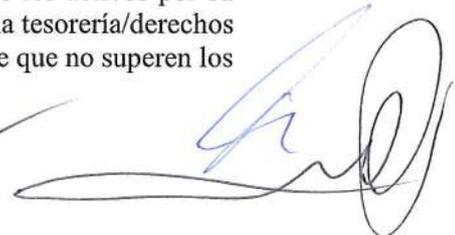
Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones de otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

(2) Obligación de inversión:

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

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

A estos efectos, existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado, opción que aplica el Grupo. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no superen los períodos máximos de reinversión establecidos.



Ord Bawan
Bakarzi

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

- 2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 2.3 Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

(3) Obligación de negociación en mercado regulado:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

El Grupo a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados ha contratado al asesor registrado y están preparando todos los trámites necesarios para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, siendo la fecha prevista de salida durante el mes de noviembre de 2018.

(4) Obligación de distribución del resultado:

El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 4.1 El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 4.2 Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de los beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- 4.3 Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas precedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

Orit Bar-on
Bobarski



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

(5) Obligación de información:

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

(6) Capital mínimo:

El capital suscrito mínimo se establece en 5 millones. La Sociedad en fecha 22 de enero de 2018 ha realizado una ampliación de capital por importe de 4.970.788,00 euros, por lo que ya cumple con dicha condición. (véase nota 12).

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

Nota 2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y principios de consolidación

2.1. Marco normativo. El marco normativo de información financiera aplicable al Grupo es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

*Ornit Bar-on
Bakarshi*

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales individuales de Urban View Development Spain Socimi, S.A., del ejercicio 2017, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2018. **Debido a que el Grupo se ha constituido durante el presente ejercicio 2018, los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son los primeros que presenta el Grupo.** (véase nota 2.4)

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

2.2. Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios y principios de consolidación. Los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de agosto de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los Estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

2.2.1. A continuación, se detallan las modificaciones de normativas emitidas que han sido de aplicación a partir del 1 de enero de 2018:

- NIIF 15: Ingresos ordinarios de contratos con clientes. La nueva norma de ingresos afecta en mayor o menor medida a todas las industrias y sectores. Sustituye a todas las normas actuales e interpretaciones vigentes sobre ingresos.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

- NIIF 9: Instrumentos Financieros. Afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo.
- Modificación a la NIC 40: “Transferencia de inversiones inmobiliarias”. Se aplica cuando exista evidencia de un cambio de su uso.
- NIIF 1: Adopción por primera vez de las NIIF. Eliminación de algunas exenciones a Corto Plazo.
- NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos.
- NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes, siendo el principio fundamental de este modelo el reconocer los ingresos ordinarios para representar la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

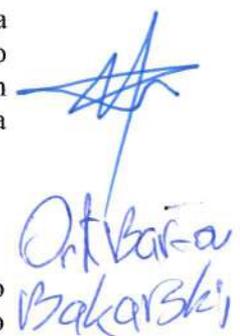
De acuerdo con el análisis efectuado a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha concluido que la adopción de la NIIF 15 “Ingresos ordinarios de contratos con clientes” no supone impactos significativos en el reconocimiento de ingresos en la medida en que esta norma excluye de su alcance los contratos de arrendamiento, los cuales siguen regulados por la norma contable (NIC 17/IFRS 16). Dada la naturaleza SOCIMI y las obligaciones que se derivan de dicho régimen, el Grupo no dispone de otros ingresos significativos distintos de los ingresos por arrendamiento.

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros, sin embargo, no ha tenido un impacto significativo en la medida que no se han producido refinanciaciones, y que el saldo de cuentas por cobrar tampoco es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de morosidad es insignificante con respecto a la facturación y que los arrendatarios entregan como garantía de su crédito una fianza.

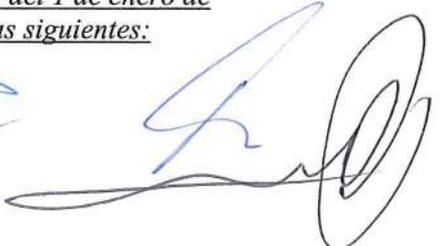
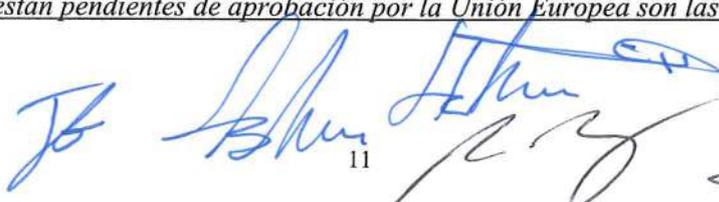
El resto de las normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

2.2.2. Las normas e interpretaciones emitidas con aplicación a partir del 1 de enero de 2019 que están pendientes de aprobación por la Unión Europea son las siguientes:



Art. Barba
BakarSKI



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

- NIIF 16: Arrendamientos. Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. Esta norma establece un modelo contable único para los arrendatarios con un tratamiento similar al de los arrendamientos financieros.
- Modificación a la NIIF 9. Cancelación anticipada con compensación negativa.
- Mejoras anuales de las NIIF Ciclo 2015-2017.
- CNIIF 23: Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias.
- Modificación a la NIC 28: Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
- Modificación a la NIC 19: Modificaciones, reducción o liquidación de un plan.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2019 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo. En el caso de la NIIF 16 (Arrendamientos), esta norma sustituirá a la NIC 17 actual y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2019, una de las novedades radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con un modelo dual, similar al que actualmente este vigente con la NIC 17, por este motivo el Grupo estima que el impacto de la adopción de esta norma no será significativo.

2.3. Moneda funcional. El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4. Comparación de la información. En el presente ejercicio es aplicable la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas de Internacionales de Información Financiera", al haberse constituido en el presente ejercicio 2018 el Grupo. Tal como se indica en el apartado "Presentación e información a revelar" de las NIIF 1, al ser los primeros estados financieros consolidados que presenta el Grupo conforme a NIIF, se incluye el balance consolidado y la cuenta de resultados consolidada a 31 de agosto de 2018 y un segundo balance correspondiente a la apertura del ejercicio 2018, en el que se presenta únicamente el estado de situación financiera de la Sociedad Dominante debido a que el Grupo se creó el 19 de junio de 2018.

2.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas. La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

La preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados requiere la aplicación de estimaciones contables y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo acabado a 31 de agosto de 2018:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de agosto de 2018 y a la apertura del periodo.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Uso de estimaciones:

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados requieren que los administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo mayor en los presentes estados financieros es el cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a 31 de agosto de 2018.

- 2.6. **Activos y pasivos contingentes.** A 31 de agosto de 2018 no existen ni activos ni pasivos contingentes significativos del Grupo de Sociedades.
- 2.7. **Correcciones de errores contables.** Dado que los presentes Estados financieros intermedios resumidos consolidados suponen según la NIIF 1 la primera consolidación y aplicación de las NIIF, no existen correcciones de errores contables.

Ant Bar-on
Bakarski

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

- 2.8. Estacionalidad de las transacciones del Grupo.** Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un mercado de carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de ocho meses terminando el 31 de agosto de 2018.
- 2.9. Estado de flujos de efectivo consolidado.** En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteración en su valor.
 - Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
 - Actividades de inversión: son las actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos fijos y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
 - Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.
- 2.10. Principio de empresa en funcionamiento.** En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.
- 2.11. Importancia relativa.** Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados sobre las diferentes partidas, el Grupo de acuerdo con la NIC 34 ha tenido en cuenta el principio de importancia relativa en relación con los estados financieros consolidados correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018.
- 2.12. Información financiera por segmentos.** Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo de Sociedades, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento de viviendas, situadas todas ellas en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo de Sociedades configura un único segmento operativo de negocio.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Nota 3. Principios de consolidación y variaciones del perímetro

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que integran el perímetro de consolidación ha sido el siguiente:

3.1. Principios de consolidación.

Las Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerce el poder sobre las actividades relevantes manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Los estados financieros consolidados intermedios del periodo de 8 meses terminado a 31 de agosto de 2018 de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo, por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión.

Las entidades dependientes participadas por la Sociedad Dominante que han sido incluidas en el perímetro de consolidación son las que se detallan a continuación:

Sociedad	Fecha de adquisición	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación			(Euros)	Sociedad titular de la participación indirecta
				Directa	Indirecta	Total	Valor neto de la participación	
Sociedades que consolidan por Integración global								
• Pánik Invest, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2º de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2º de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Ladyworst Multiservicios, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2º de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Mahamar Negocios, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2º de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Surplet Cartera, S.L.U.	19/06/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2º de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Rehabilitaciones Clásic, S.L.U.	19/06/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2º de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
							18.000	
Actividad:								
(1) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.								

Todas las sociedades dependientes han sido adquiridas mediante compraventa de la totalidad de las participaciones durante el periodo al que hacen referencia estos estados financieros consolidados.

Todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. En caso necesario, se realizan ajustes en los estados financieros de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas por el Grupo.

Las adquisiciones de negocios se registran siguiendo el método de adquisición, de forma que los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición.

Orit Baron, Bakarski

AS

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los socios minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos.

La adquisición de las sociedades dependientes por parte de Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. no ha generado ni fondo de comercio de consolidación ni diferencias negativas de consolidación por encontrarse las sociedades inactivas en el momento de la compra y únicamente tenían en su patrimonio neto el capital social. Dado que la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de participaciones de todas las sociedades dependientes, no existen socios minoritarios afectos al grupo.

3.2. Variaciones en el perímetro de consolidación

La Sociedad Dominante ha adquirido durante el período de 8 meses de los presentes estados financieros consolidados terminado el 31 de agosto de 2018 la totalidad de las participaciones de las sociedades dependientes que integran el grupo consolidado detalladas en la nota 3.1.

Nota 4. Políticas contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo acabado a 31 de agosto de 2018, de acuerdo con las NIIF adoptadas, han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible.

En este epígrafe se recogen las aplicaciones informáticas. Se contabilizan a su coste de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando el activo es dado de baja.

- a) **Aplicaciones informáticas.** Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión del Grupo.

Su amortización se efectúa linealmente desde la fecha de activación y en función de su vida útil.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

4.2. Inmovilizado material.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o al coste de producción, actualizados de acuerdo con la legislación en vigor. El inmovilizado material se presenta en el balance consolidado por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute, y empieza a depreciarse desde la fecha de su entrada en funcionamiento.

4.3. Deterioro de valor de activos materiales e intangibles.

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa por la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

4.4. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o 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 beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Orit Barzon
Bakarshi

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La duración del contrato de arrendamiento.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. Periódicamente o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, el Grupo revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

*Ortiz Barion
Bakarski*

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Reversión de la pérdida por deterioro de valor. Las reversiones de las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias se registran con abono a la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.

A 1 de enero de 2018, la totalidad de los inmuebles eran propiedad de la Sociedad Dominante debido a que el Grupo se formó en junio de 2018. Los inmuebles de la Sociedad Dominante tenían un valor neto contable a 1 de enero de 2018 de 6.669.637,43 euros. La Dirección del Grupo ha solicitado una tasación, a un experto independiente, de la totalidad de los inmuebles, reflejando en el mismo que los activos a 1 de enero de 2018 tenían un valor de mercado de 10.333.896,95 euros, por lo que la revalorización de los mismos ascendía a 3.642.242,31 euros. La mencionada revalorización forma parte de la partida “Resultados de ejercicios anteriores” del balance.

Tal como se ha indicado anteriormente, la Dirección del Grupo ha solicitado la tasación, a un experto independiente, de la totalidad de los inmuebles en propiedad, reflejando en la misma que los activos a 31 de agosto de 2018 tenían un valor de mercado muy superior a su valor neto contable por importe de 12.579.309,16 euros, dicha revalorización en base a la NIC 40 se ha llevado a la cuenta de resultados consolidada en el apartado “Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias”.

Para aquellos inmuebles cuyo valor de mercado era inferior al valor neto contable del activo, el Grupo lo ha registrado en la partida “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado”. A 31 de agosto de 2018 el importe deteriorado ascendía a 12.056,45 euros, y la reversión del deterioro a 37.428,74 euros (véase nota 8). El informe del experto independiente se emitió el 31 de agosto de 2018.

4.5. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de agosto de 2018 el Grupo únicamente tiene arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos.

Contabilidad del arrendador.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando concurren las condiciones pactadas en el contrato.

Contabilidad del arrendatario.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren. Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

4.6. Instrumentos financieros.

4.6.1. Activos financieros.

La NIIF 9 reemplaza las disposiciones de la NIC 39 relativas al reconocimiento, clasificación y valoración de activos y pasivos financieros, deterioro del valor de activos financieros y contabilidad de cobertura.

Clasificación y Valoración

Con efecto 1 de enero de 2018 (fecha de aplicación inicial de la NIIF 9), la dirección del Grupo ha evaluado que modelos de negocio aplican a los activos financieros mantenidos por el grupo y ha clasificado sus instrumentos financieros en las categorías adecuadas a la NIIF 9.

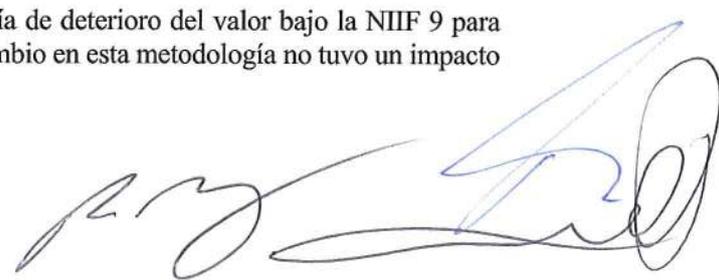
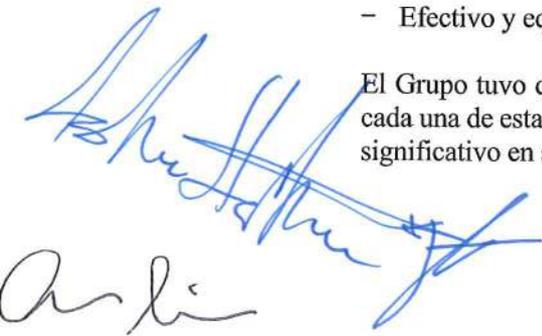
Deterioro del valor de activos financieros

El Grupo tiene los siguientes tipos de activos financieros que están sujetos al nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas:

- Cuentas comerciales a cobrar por venta de mercaderías y productos terminados y por prestación de servicios,
- Otros activos financieros a coste amortizado, y
- Efectivo y equivalentes de efectivo.

El Grupo tuvo que revisar su metodología de deterioro del valor bajo la NIIF 9 para cada una de estas clases de activos. El cambio en esta metodología no tuvo un impacto significativo en su aplicación inicial.

Ont Baron
Bakarshi



Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Las políticas contables aplicadas desde el 1 de enero de 2018 son las que a continuación se detallan:

Inversiones y otros activos financieros

Desde 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- Aquellos que se valoran con posterioridad a valor razonable (ya sea con cambios en otro resultado global o en resultados), y
- Aquellos que se valoran a coste amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos valorados a valor razonable, las pérdidas y las ganancias se reconocerán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio neto que se mantienen para negociar, dependerá de si el Grupo ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar las inversiones en patrimonio neto a valor razonable con cambios en otro resultado global.

El grupo reclasifica las inversiones en deuda cuando y sólo cuando su modelo de negocio para gestionar esos activos cambia.

En el momento de reconocimiento inicial, el grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de transacción de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se llevan a resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos se consideran en su totalidad al determinar si sus flujos de efectivos son únicamente pago de principal e intereses.

4.6.2. Pasivos financieros.

Los principales **pasivos financieros** se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleado para ello el tipo de interés efectivo.

- a) Débitos y partidas a pagar.** Los préstamos, obligaciones y similares se registran por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción.

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de resultados consolidada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al valor amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se valoran al valor nominal, siempre que el efecto de actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

4.7. Transacciones en moneda extranjera.

La moneda de presentación del Grupo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

Durante el período al que se refieren los presentes estados financieros consolidados intermedios del periodo acabado a 31 de agosto de 2018, no se han generado transacciones en moneda extranjera que puedan derivar en diferencias de cambio.

4.8. Impuesto sobre beneficios.

Con fecha 30 de marzo de 2017, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2017 la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Asimismo, las sociedades dependientes realizaron dicha comunicación a la Administración Tributaria de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI el 28 de junio y el 20 de julio de 2018.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2018, ni retenciones ni pagos a cuenta. La base imponible se calcula por la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Grupo a 31 de agosto de 2018 no consolida fiscalmente.

Ortiz Barón
Bakarshi

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo 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.

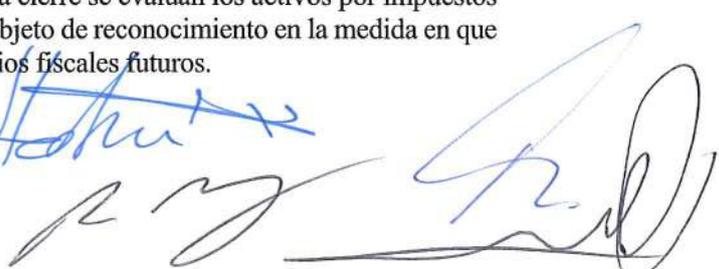
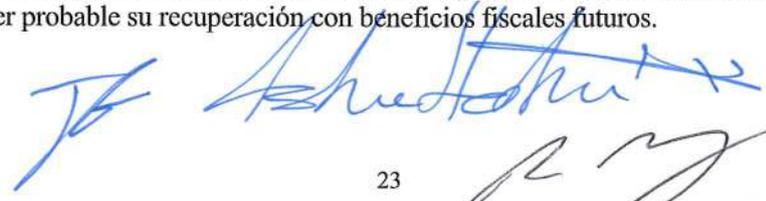
El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre 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, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

Orit Baran
Bakarski



Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución 34 de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

*Onil Barzan
Bakar sli*

4.9. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el estado de situación financiera consolidada.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

4.10. Provisiones y contingencias.

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de estos financieros intermedios consolidados diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

*Orit Baran
Bakarzi*

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

4.11. Gastos de personal.

- a) **Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.
- b) **Planes de pensiones.** El Grupo no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

4.12. Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.13. Ganancias por acción

El beneficio básico por acción se calcula dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El beneficio diluido por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Nota 5. Gestión del riesgo financiero

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en los Administradores de la Sociedad Dominante, los cuales tienen establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones de los tipos de interés y los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos que impactan al Grupo de Sociedades:

- a) **Riesgo de tipo de cambio.** El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

El Grupo de Sociedades no ha operado con moneda extranjera por lo que este riesgo queda mitigado.

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

- b) Riesgo de tipo de interés. El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.

El Grupo de Sociedades estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas en el corto/medio plazo por lo que este riesgo quedaría mitigado.

- c) Riesgo de crédito. El Grupo de Sociedades define la política de gestión y análisis del riesgo del crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales.

El riesgo derivado de la posible insolvencia de los inquilinos se mitiga mediante el análisis de su calidad crediticia y la aportación de fianzas y depósitos por su parte. Las fianzas a devolver a los inquilinos se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos al Grupo de Sociedades no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

En cuanto al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo de Sociedades mantiene saldos en cuentas bancarias de reconocido prestigio.

El Grupo de Sociedades considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

- d) Riesgo de liquidez. Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito.

El Grupo de Sociedades mantiene cinco préstamos hipotecarios por un importe total de 7.648.583,62 euros a 31 de agosto de 2018, y tiene tesorería al cierre del ejercicio por importe de 7.272.150,84 euros e inversiones financieras en depósitos a corto plazo por importe de 159.640,76 euros. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que dichas fuentes de financiación son suficientes, para soportar las necesidades de liquidez en base a las expectativas de evolución del negocio.

- e) Riesgo fiscal. Tal y como se menciona en la nota 4.8, la Sociedad Dominante se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI), al igual que las sociedades dependientes tras su adquisición. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la nota 1, la sociedad del Grupo que lo incumpliera pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Ant Basen
Bakarski



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

A 31 de agosto de 2018 las sociedades que forman el Grupo consolidado no consolidan fiscalmente.

Nota 6. Inmovilizado intangible

La composición y el movimiento habido durante el período de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018 en el epígrafe del balance consolidado intermedio y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

Inmovilizado intangible - 31.08.2018					
Descripción	(Euros)				
	Saldos al	Altas	Saldos al	Amortización	Valor neto
	01-01-2018	2018	31-08-2018	acumulada al 31-08-2018	contable al 31-08-2018
• Aplicaciones informáticas	908,27	8.979,00	9.887,27	(845,71)	9.041,56
Amortización acumulada	(Euros)				
	Saldos al	Dotaciones	Saldos al		
	01-01-2018	2018	31-08-2018		
• Aplicaciones informáticas	114,47	731,24	845,71		

Las altas del periodo de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018 corresponden a la adquisición de programas informáticos para la actividad del Grupo.

El cargo a resultados del presente ejercicio en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado intangible ha ascendido a 731,24 euros.

El Grupo no ha registrado ninguna baja durante el periodo de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018. Adicionalmente, el Grupo no dispone de elementos totalmente amortizados y todavía en uso a 31 de agosto de 2018.

El Grupo amortiza el inmovilizado intangible siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados son los que se detallan a continuación:

Aplicaciones informáticas	25
---------------------------	----

Orit Baron Bakarski

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Nota 7. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 en el epígrafe del balance abreviado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

(Euros)					
Descripción	Saldos al 01-01-2018	Altas 2018	Saldos al 31-08-2018	Amortización acumulada al 31-08-2018	Valor neto contable al 31-08-2018
• Instalaciones técnicas	-	3.191,49	3.191,49	(53,24)	3.138,25
• Otrs instalaciones	-	7.753,68	7.753,68	(214,01)	7.539,67
• Mobiliario	3.054,47	34.647,56	37.702,03	(1.161,04)	36.540,99
• Equipos para procesos de información	7.310,92	2.924,53	10.235,45	(1.826,42)	8.409,03
• Otro inmovilizado material	-	2.247,84	2.247,84	(54,14)	2.193,70
	<u>10.365,39</u>	<u>50.765,10</u>	<u>61.130,49</u>	<u>(3.308,85)</u>	<u>57.821,64</u>

(Euros)			
Amortización acumulada	Saldos al 01-01-2018	Dotaciones 2018	Saldos al 31-08-2018
• Instalaciones técnicas	-	53,24	53,24
• Otrs instalaciones	-	214,01	214,01
• Mobiliario	35,22	1.125,82	1.161,04
• Equipos para procesos de información	350,97	1.475,45	1.826,42
• Otro inmovilizado material	-	54,14	54,14
	<u>386,19</u>	<u>2.869,42</u>	<u>3.308,85</u>

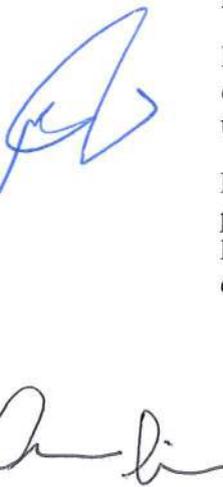
Las principales inversiones del periodo de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018 corresponden a la adquisición de equipos informáticos y mobiliario para las oficinas administrativas donde el Grupo desarrolla su actividad.

El cargo a resultados del presente ejercicio en concepto de amortización de inmovilizado material ha ascendido a 2.869,42 euros.

El Grupo no ha registrado ninguna baja durante el periodo de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018. Adicionalmente, el Grupo no dispone de elementos totalmente amortizados y todavía en uso a 31 de agosto de 2018.

El Grupo de Sociedades amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para el periodo intermedio de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018 se detallan a continuación:

*Oril Bar-an
Bakarski*




**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

	<u>% anual</u>
Instalaciones técnicas	10
Otras Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	25
Otro inmovilizado material	10

Al periodo de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018 no existen bienes afectos a ningún tipo de garantía.

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Nota 8. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de ocho meses terminando el 31 de agosto de 2018 ha sido el siguiente:

Inversiones inmobiliarias - 2018							
(Euros)							
Descripción	Saldos al 01-01-2018	Altas 2018	Bajas 2018	Traspasos 2018	Deterioro acumulado 31-08-2018	Ganancias/pérdidas neta de ajustes a valor razonable	Saldos al 31-08-2018
• Terrenos y bienes naturales	6.672.139,50	11.820.985,57	-	122.711,94	(37.271,80)	7.924.870,22	26.503.435,43
	6.556.271,58	11.820.985,57	-	122.711,94	(37.271,80)	7.924.870,22	26.503.435,43
• Construcciones	3.724.995,64	7.020.219,19	-	34.866,73	(594,11)	4.654.438,94	15.433.926,39
• Anticipos para inversiones inmobiliarias	157.578,67	835.557,69	-	(157.578,67)	-	-	835.557,69
	<u>10.554.713,82</u>	<u>19.676.762,45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(37.865,91)</u>	<u>12.579.309,16</u>	<u>42.772.919,52</u>
(Euros)							
Correcciones valorativas por deterioro acumuladas	Saldos al 01-01-2018	Dotaciones 2018	Reversiones 2018	Saldos al 31-08-2018			
• Terrenos y bienes naturales	(57.933,96)	(7.870,69)	28.532,85	(37.271,80)			
• Construcciones	(5.304,24)	(4.185,76)	8.895,89	(594,11)			
	<u>(63.238,20)</u>	<u>(12.056,45)</u>	<u>37.428,74</u>	<u>(37.865,91)</u>			

Orin Baran
Bakarski

Los anticipos para inversiones inmobiliarias corresponden a contratos de arras formalizados hasta el 31 de agosto de 2018, reservas de inmuebles y anticipos a proveedores para realizar obras de reformas en los inmuebles. A continuación, se detalla la composición de los anticipos para inversiones inmobiliarias:

[Handwritten signatures and initials]

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Anticipos para inversiones inmobiliarias	
Descripción	Importe
- Contrato Arras Critería Caixa	185.242,00
- Contrato Arras Critería Caixa	206.545,00
- Contrato Arras Terramaster, S.L.	105.000,00
- Contrato Arras Solvia Inmobiliarios, S.L.	227.221,80
	724.008,80
Reserva de inmuebles	18.000,00
Anticipos a proveedores	93.548,89
	835.557,69

En cuanto a los contratos de arras se muestra a continuación un detalle de los mismos:

Entidad	(Euros)			
	Importe de las Arras	Importe de la Compra	Fecha de vencimiento	Fecha de prórroga
Critería Caixa	185.242,00	3.652.920,00	14/09/2018	30/10/2018
Critería Caixa	206.545,00	4.013.300,00	14/09/2018	30/10/2018
Terramaster, S.L.	105.000,00	975.000,00	06/09/2018	08/11/2018
Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L.	227.221,80	2.272.218,00	28/09/2018	-
	724.008,80	10.913.438,00		

Inmuebles para arrendamiento:

A continuación, mostramos un desglose por provincia de los inmuebles del Grupo de Sociedades según los metros cuadrados de superficie a 31 de agosto de 2018:

	Superficie bruta alquilable en metros cuadrados a 31 de agosto de 2018					
	Metros Cuadrados					
	Superficie Bruta Alquilable					
	Barcelona	Tarragona	Madrid	Valencia	Málaga	Palma de Mallorca
Inversiones Inmobiliarias	16.186,00	397,00	2.597,00	1.137,00	86,00	129,00
% Importancia	78,83%	1,93%	12,65%	5,54%	0,42%	0,63%

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada en el periodo de ocho meses terminado al 31 de agosto de 2018 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 12.579.309,16 euros. En el Anexo 1 se muestran las inversiones inmobiliarias desglosadas por inmueble.

Ovid Baron Bakarski

[Handwritten signatures and initials]

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

La estrategia empresarial del Grupo consiste en la explotación de su cartera actual de activos inmobiliarios mediante la prestación de servicios de arrendamiento a terceros.

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias.

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	(Euros)
	<u>31.08.2018</u>
Ingresos por arrendamientos	315.402,69
Otros ingresos de explotación	3.333,38
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por ar	33.651,96
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por	-
	<u><u>352.388</u></u>

Los gastos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias incluyen principalmente suministros, tributos, y gastos de comunidad.

Bienes bajo arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y tienen sus vencimientos entre 2018 y 2023.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Ingresos	Cuotas
	<u>Arrendamientos</u>	<u>Compromisos</u>
Urban View Development Spain SOCIMI, S.A.	302.295,93	92.120,67
Pilmik Invest, S.L.	1.720,00	-
Godgrace Rehabilitaciones, S.L.	-	-
Ladyworst Multiservicios, S.L.	-	-
Malvamar Negocios, S.L.	-	-
Sunplex Cartera, S.L.U.	1.000,00	-
Rehabilitaciones Clasic, S.L.	10.386,76	1.711,67
	<u><u>315.402,69</u></u>	<u><u>93.832,34</u></u>

Orit Beron
Bakariski

Seguros.

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Activos afectos a garantías.

A 31 de agosto de 2018, existen activos inmobiliarios por un valor neto contable por importe de 16.356.631,95 euros en garantía de diversos préstamos. El importe de los préstamos hipotecarios asciende a 7.648.583,62 euros. (véase nota 10.2)

Procedimiento de valoración.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de agosto de 2018 calcula en función de valoraciones realizadas por (Gesvalt sociedad de tasación, S.A.), valoradores independientes no vinculados al Grupo asciende a 41.937.361,83 euros. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los inmuebles se ha realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017, método de descuento de flujos de efectivo.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una de ellas. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Para el caso particular de las unidades con contrato de renta antigua, se ha realizado la siguiente hipótesis, para el plazo de arrendamiento efectivo se ha calculado a partir de la antigüedad de los contratos firmados entre 1905 y 1975, motivo por el cual, se ha asignado un periodo de comercialización remanente de 25 años.

La estrategia a seguir en la valoración de aquellas unidades que se encuentran ocupadas en precario, se ha estimado como hipótesis de plazo de proceso de desahucio un año y unos costes asociados al mismo de aproximadamente dos mil euros por unidad.

En cuanto a los incrementos de renta, se ha optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento, por lo que tanto los ingresos como los gastos previstos se han considerado en moneda constante y una tasa de descuento deflactadas.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables 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 netos actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado las mismas en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa interna de retorno para el descuento de flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 3,5% y el 7,5%.

La metodología utilizada para determinar el valor terminal para cada unidad ha sido el método de comparación, obteniendo el precio de venta actual.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Análisis de rentabilidades.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1,5% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 31 de agosto de 2018 y 1 de enero de 2018:

Resultado teórico	31 de agosto de 2018		1 de enero de 2018	
	-1,5%	+1,5%	-1,5%	+1,5%
	Valoradas por el método del descuento de flujos	<u>43.287.456</u>	<u>40.828.440</u>	<u>10.013.233</u>

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que puede producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

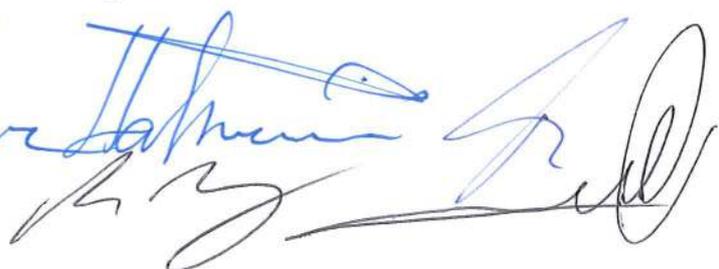
El citado método se divide en las siguientes fases:

- Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
- Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

*Oni Bar-on
Bakarski*



Ali


Ashor Tahman


**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

- Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en el punto anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comprables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
- Realizar la homogeneización de comprables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
- Asignar el valor del inmueble, neto e gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Revalorización de Inversiones Inmobiliarias.

- Tal como se ha indicado anteriormente, la Dirección del Grupo ha solicitado la tasación, a un experto independiente, de la totalidad de los inmuebles en propiedad, reflejando en la misma que los activos a 31 de agosto de 2018 tenían un valor de mercado muy superior a su valor neto contable por importe de 12.579.309,16 euros, dicha revalorización en base a la NIC 40 se ha llevado a la cuenta de resultados consolidada en el apartado "Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias". Para aquellos inmuebles cuyo valor de mercado era inferior al valor neto contable del activo, el Grupo lo ha registrado en la partida "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado". A 31 de agosto de 2018 el importe deteriorado ascendía a 12.056,45 euros y la reversión del deterioro a 37.428,74 euros.

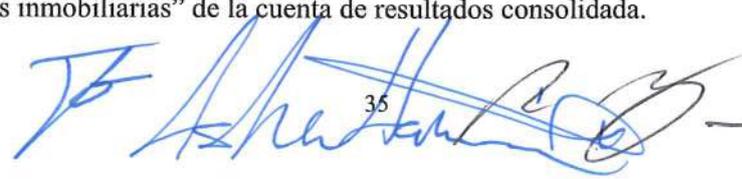
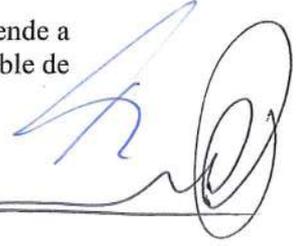
A continuación, se detalla el coste de adquisición de las inversiones inmobiliarias, así como la revalorización a 31 de agosto de 2018:

Descripción	(Euros)		
	Coste Adquisición	Valor Razonable	Revalorización 2018
• Inversiones Inmobiliarias	29.358.052,67	41.937.361,83	12.579.309,16
	29.358.052,67	41.937.361,83	12.579.309,16

*Ortiz Barón
Bakarshi*



La revalorización de las inversiones inmobiliarias y que al 31 de agosto de 2018 asciende a 12.579.309,16 euros se encuentra registrada en la partida "variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Los activos con posterioridad a su reconocimiento inicial se valoran a valor razonable, y se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grupo en que el valor razonable es observable. Los activos inmobiliarios se clasifican en el nivel 3 por éstos referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo que no se basan en datos de mercado observables.

Nota 9. Arrendamientos

Arrendamientos operativos (como arrendadora).

El Grupo de Sociedades, como arrendadores, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos a favor del Grupo por importe de 315.402,69 euros, lo cuales se encuentran registrados en la partida “Importe de la cifra de negocios” de la cuenta de resultados consolidada.

Al período terminado a 31 de agosto de 2018, el Grupo tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 93.832,34 euros exigibles a corto plazo de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el periodo intermedio terminado a 31 de agosto de 2018, dichos gastos han ascendido a 15.881.57 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada.

Arrendamientos operativos (como arrendataria).

La Sociedad Dominante, como arrendataria, tiene arrendado varios inmuebles para usos de la actividad del Grupo bajo régimen de arrendamiento operativo, que puede ser cancelado antes de la finalización del contrato.

Al período terminado a 31 de agosto de 2018, el Grupo tenía contratadas con los arrendadores de sus inmuebles cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 7.500,00 euros (exigibles a corto plazo de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Al periodo intermedio terminado a 31 de agosto de 2018 las cuotas devengadas han ascendido a 17.062,30 euros (ver Nota 14), y se encuentra registrado en el epígrafe “otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Orit Beera
Bakashi

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Nota 10. Instrumentos financieros

10.1 Activos financieros.

El Grupo de Sociedades reconoce como activos financieros cualquier tipo de activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Descripción	(Euros)		
	31/08/2018		
	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo	Total
Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros		
Préstamos y partidas a cobrar			
- Fianzas y depósitos	69.795,57	-	69.795,57
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	256.036,04	256.036,04
- Anticipos de remuneraciones	-	4.700,00	4.700,00
- Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 17)	-	159.640,76	159.640,76
- Efectivo y otros líquidos equivalentes	-	7.772.150,84	7.772.150,84
	69.795,57	8.192.527,64	8.262.323,21
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			
- Inposiciones	-	-	-
Inversiones Financieras			
- Activo disponible para la venta	498.362,63	-	-
	568.158,20	8.192.527,64	8.262.323,21

El saldo que figura registrado en la partida "fianzas y depósitos" a largo plazo corresponde a las fianzas que han sido depositadas en el Instituto Catalán del Suelo (Incàsol) y el Instituto Valenciano de Administración Tributaria por importe conjunto de 68.395,57 euros, y por último a la fianza entregada a un tercero por el alquiler de sus oficinas por importe de 1.400,00 euros.

Dentro del epígrafe "Préstamos y otras cuentas a cobrar" se encuentran registradas cuentas corrientes con partes vinculadas (véase nota 10.1).

*Ant Barson
Berkaschi*

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

El saldo registrado en la partida “Activos disponibles para la venta” corresponde a un fondo de inversión contratado con una entidad financiera el 26 de julio de 2018. El fondo de inversión se clasifica en el nivel 1 y se basa en estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa puede acceder en fecha de valoración.

Con respecto al efectivo y otros activos líquidos equivalentes, al periodo intermedio terminado a 31 de agosto de 2018 el importe de 7.272.150,84 euros incluido en este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería, y son de libre disposición. Los importes en libros del efectivo y equivalentes del Grupo están denominados en euros.

10.2. Pasivos financieros.

El Grupo de Sociedades reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de agosto de 2018:

Pasivos financieros - 31.08.2018					
Descripción	(Euros)				
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	
Total					
Débitos y partidas a pagar	7.648.583,62	70.732,08	1.402.047,01	220.408,84	9.341.771,55

Las deudas con entidades de créditos a largo plazo corresponden en su totalidad al capital pendiente de pago por los préstamos hipotecarios. El Grupo tenía contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

ant Baron Bakowski

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Préstamos hipotecarios							
Entidad financiera	Fecha inicial	Fecha Vencimiento	Libre	Largo Plazo	Corto Plazo	Interesa	Garantía hipotecaria
- Caixabank	24/07/2017	01/08/2035	1.030.000,00	1.030.000,00	-	12,600,00	Fitez, C/ Bial n.16
- Caixabank	02/08/2018	01/09/2036	1.459.083,62	1.459.083,62	-	-	Piso 3, puerta 3, con n.ºm. 41 C/ San Joaquín, de Santa Coloma de Gramenet. Piso 4 puerta 2, n.13 C/ Coronel Sanfeliu de El Prat de Llobregat Piso 2, puerta 1, n.23 C/ Cultura de Santa Coloma de Gramenet Primera planta, Puerta 2, C/ Faragay n.31 y 33, Barcelona Piso 1, Puerta 2, n. 8 y 10, C/ Anselma Claró, de Hospitalet de Llobregat Planta alta, n.125 y 127, C/ Mas de l'Hospitalet de Llobregat Puerta 1, Planta 2, n.4 de la calle Joan Miró de Givó Piso 2, Puerta 2, C/ Colom de la Barca, n.121, Badalona Piso 2, Puerta 2, Badalona, C/ San Joan de la Cruz, n.144 Piso 4, Puerta 2, n.25 C/ Mira de l'Hospitalet de Llobregat Puerta 2, Planta 1, n.122 Avenida Severo Ochoa, Hospitalet de Llobregat Bajos Segond, C/ Arquitecto Obrado, n.7 de Cornellá de Llobregat Puerta 1, Planta 3, escuela n.21 C/ Chafarinas, Moqú, Barcelona.
- Caixabank	13/03/2018	01/04/2036	873.600,00	873.600,00	-	5,887,25	Immoble calle Empordà 34, Barcelona
- Caixabank	05/03/2018	01/04/2036	2.245.000,00	2.245.000,00	-	16.002,04	Piso 4, Puerta 4, Barcelona, Plaza Mosén Clapés n.º20 Puerta 4, Planta 1, C/ Sant Josep Oriol, n.17, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Recanyo, n.9, de Barcelona Puerta 2, Planta 2, C/ San Pascual n.2, Barcelona Piso 1, Puerta 2, C/ San Bartolomé n.10, Barcelona Piso 1, Puerta 2, C/ San Pao n.º111, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Ginebra 29, Barcelona Piso 2, Puerta 3A, C/ Hortàl n.35 Barcelona Planta 2, Puerta 1, C/ Pà de Ferrell, n.6, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Rosà, n.73, Barcelona Piso 6, Puerta 3, Areny de la Meridiana, n.323, Barcelona Piso alto, Puerta 1, Avenida del Torrente General de l'Hospitalet de Llobregat, n.57 Piso 2, Puerta 5, C/ Pàdel Compañes, n.149, de Hospitalet de Llobregat Planta 2, Puerta 1, C/ Oller Llana n.53, de Hospitalet de Llobregat Piso 5, Puerta 1, escuela A, C/ Fari y Segre, n.34, Sabadell Piso 1, edificio entrada, n.219, escuela B, C/ Colles, Sabadell Planta 3, Puerta 2, C/ Colons Durà, n.174, Sabadell Piso 1, Puerta 1, A, C/ Jaume Marroquí n.30, Sabadell Inmueble calle Sorribas 109, Barcelona
- Caixabank	02/09/2018	01/04/2036	1.991.500,00	1.991.500,00	-	-	Inmueble calle Sorribas 109, Barcelona
			7.648.583,62	7.648.583,62	-	34.489,79	

Los mencionados préstamos comparten las mismas características, con un interés nominal anual del 1,75% durante el primer ejercicio, y posteriormente, y hasta la fecha de su vencimiento, devengarán un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,750 puntos.

La totalidad de los préstamos hipotecarios tienen una carencia de capital de tres años, siendo los vencimientos los siguientes:

Año	(Euros)
	31-08-2018
2020	21.051,04
2021	236.206,54
2022	454.409,92
2023	462.426,19
2024 y siguientes	6.474.489,92
	7.648.583,62

*Orit Beron
Bakariski*

El importe de 1.402.047,01 euros registrado en deudas con entidades de crédito a corto plazo corresponde al saldo dispuesto de la línea de crédito que tiene la Sociedad Dominante con la entidad financiera Caixabank, siendo su límite de 6.000.000,00 euros y devengando un tipo de interés al cierre del 31 de agosto de 2018 de 1,5%.

En "Créditos, Derivados y Otros" a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

	(Euros)
	31-08-2018
Proveedores y Acreedores varios	210.862,84
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 17)	9.080,13
Remuneraciones pendientes de pago	465,87
	220.408,84

Nota 11. Provisiones y contingencias

A 1 de enero de 2018, el Grupo tenía registrada una provisión por importe de 89.000,00 euros en concepto de una indemnización por desalojo a través de un acuerdo formalizado el 27 de noviembre de 2017 correspondiente a un inmueble propiedad del Grupo. Con fecha 19 de enero de 2018 el Grupo ha pagado la totalidad de la indemnización.

Nota 12. Fondos propios

Capital suscrito

A 31 de agosto de 2018 el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 5.030.788 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. A 31 de agosto de 2018, los accionistas de la Sociedad Dominante son Urban View Socimi LP con una participación de 98,81% y Eitan Peretz con una participación de 1,19%.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito.

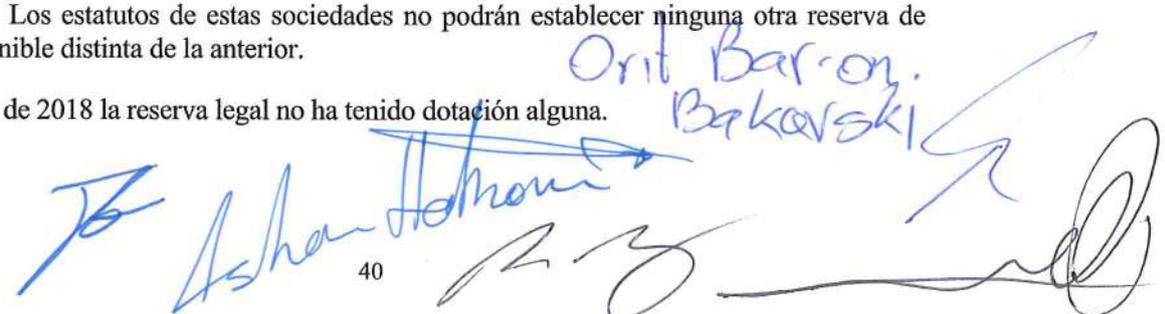
La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponible suficientes para este fin.

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

Al 31 de agosto de 2018 la reserva legal no ha tenido dotación alguna.



Orit Baron
Bakovski



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Otras aportaciones de Socios

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes acordaron resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad Dominante por importe de 17.290.828,24 euros y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad registrándose en la partida “Otras aportaciones de Socios” del Patrimonio Neto del pasivo del balance intermedio resumido consolidado.

Posteriormente, Urban View Socimi LP ha ido realizando sucesivas aportaciones de socios que unido a la mención anterior asciende a 22.407.455,52 euros.

Con fecha 30 de agosto de 2018 en la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante, los accionistas acordaron que la parte proporcional de la aportación de socios del socio minoritario, Eitan Peretz titular del 1,19% del capital suscrito, se realizará mediante un desembolso por importe de 270.469,61 euros antes del 31 de diciembre de 2018.

Socios externos

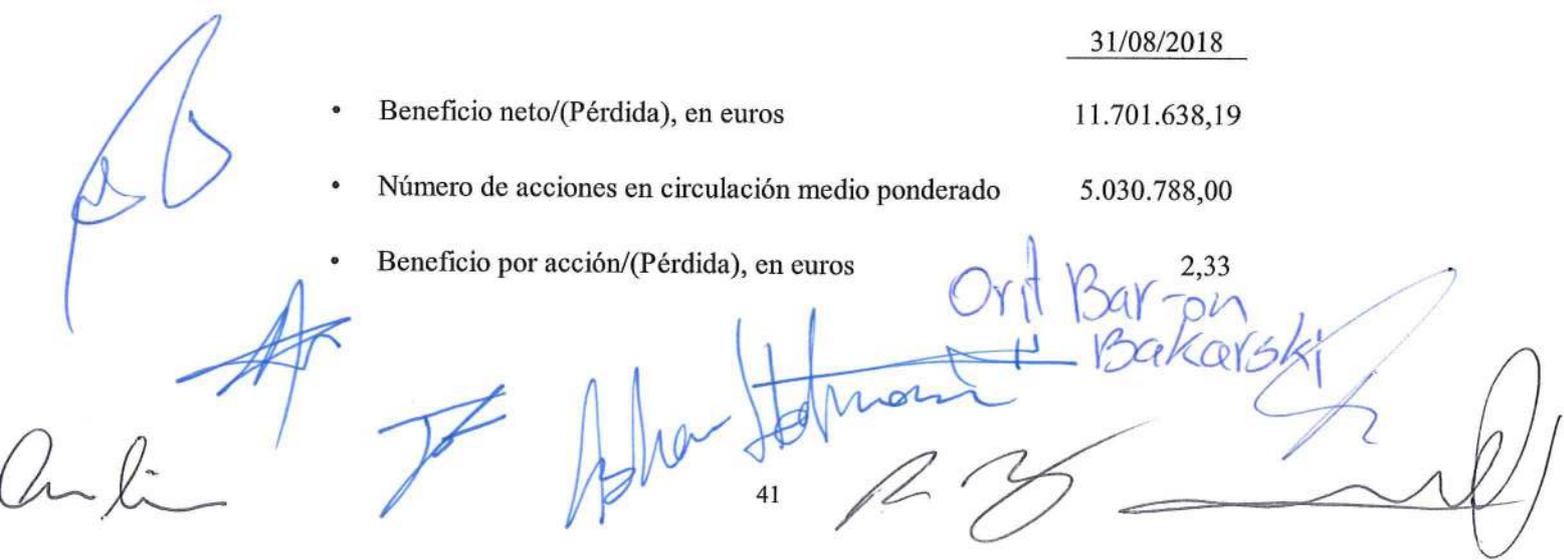
La Sociedad Dominante a 31 de agosto de 2018 es poseedora de la totalidad de las participaciones de las sociedades dependientes, motivo por el cual el epígrafe de “Intereses minoritarios” tiene un saldo de cero.

Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.
El cálculo de la ganancia por acción básico del periodo terminado el 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Ganancia por acción básico

	<u>31/08/2018</u>
• Beneficio neto/(Pérdida), en euros	11.701.638,19
• Número de acciones en circulación medio ponderado	5.030.788,00
• Beneficio por acción/(Pérdida), en euros	2,33



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

La ganancia diluida por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

El cálculo de la ganancia diluida por acción del periodo terminado el 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Ganancias por acción diluido

	<u>31/08/2018</u>
• Beneficio neto/(Pérdida), en euros	11.701.638,19
• Número de acciones en circulación medio ponderado	5.030.788
• Beneficio por acción/(Pérdida), en euros	2,33

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en el periodo en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la dispuesta en la nota 1 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

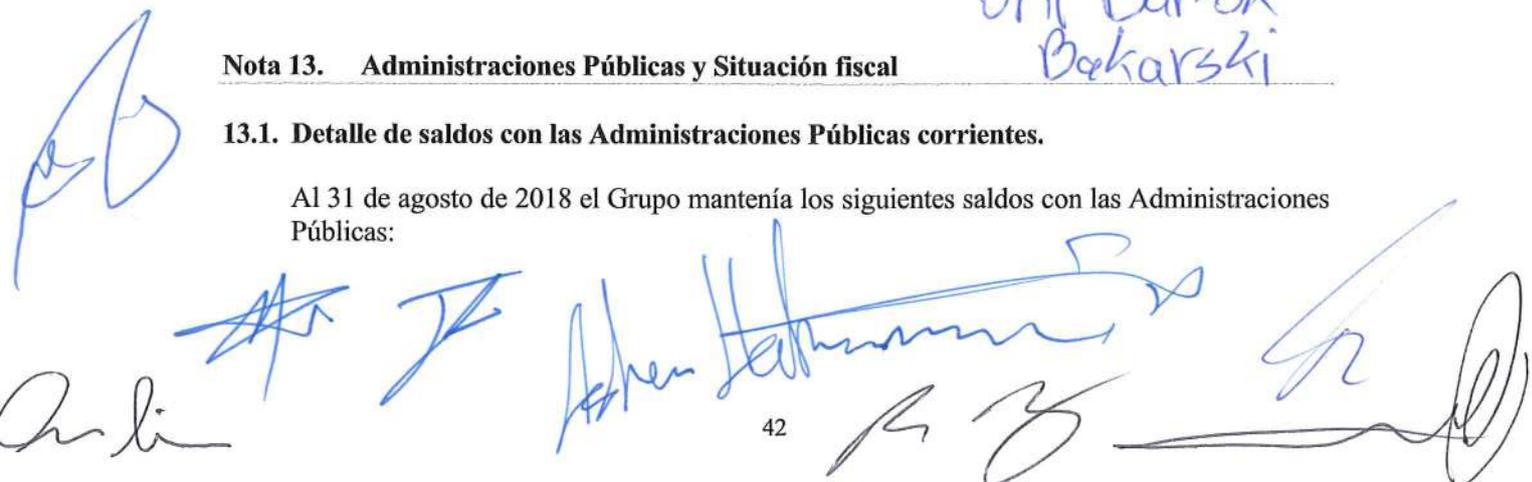
Durante el periodo comprendido entre el 1 e agosto de 2018 y el 31 de agosto de 2018 no se han distribuido dividendos.

Orit Baron
Bekariski

Nota 13. Administraciones Públicas y Situación fiscal

13.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.

Al 31 de agosto de 2018 el Grupo mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:



Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

	(Euros)	
	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, deudora por IVA	54.408,87	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	31.537,50
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	37.899,85
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	19.249,44
Hacienda Pública por otros conceptos	3.899,59	-
	58.308,46	88.686,79

13.2. Conciliación entre el resultado contable consolidado y la base imponible fiscal.

La conciliación entre ingresos y gastos del periodo y la base imponible del Impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
Saldo de ingresos y gastos del periodo			11.701.638,19			-	11.701.638,19
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	-	(12.579.309,16)	-	-	-	(12.579.309,16)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(877.670,97)			-	(877.670,97)

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidado, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

No procede la contabilización de ningún impuesto diferido en el Grupo debido a que todas las transacciones están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo del 0%).

Orit Baran
Bakarski

13.3. 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. A 31 de agosto de 2018, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución.

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 de la 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 resumidos consolidados a 31 de agosto de 2018.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

13.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.

Descripción	31 de agosto de 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0% 	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0% 	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen de tipo general - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a éste régimen especial	(Véase detalle en Anexo I)
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	(Véase detalle en la nota 3.1)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	(Véase detalle en nota 8 y 14)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	-

orif Baron Bakarski

Nota 14. Ingresos y gastos

Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias. Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 8.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de los estados financieros consolidados intermedios del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, que asciende a 315.402,69 euros, corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional (véase Nota 9). Al 31 de agosto de 2018 el porcentaje de ocupación de los inmuebles que conforman las inversiones inmobiliarias del Grupo de Sociedades es del 41,20%.

Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

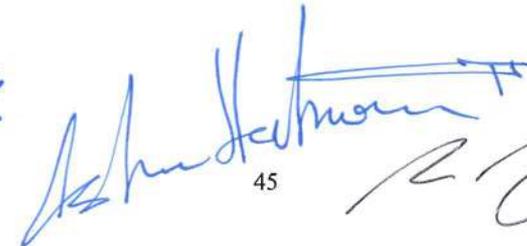
	(Euros)
	31-08-2018
Sueldos y salarios	238.343,16
Seguridad Social a cargo de la empresa	66.781,83
Otros gastos sociales	528,00
	305.652,99

Otros gastos de explotación. El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de resultados de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 es la siguiente:

	(Euros)
	31-08-2018
Arrendamientos y cánones (Nota 9)	17.062,30
Reparaciones y conservación	3.822,13
Servicios profesionales independientes	255.165,14
Transportes	857,93
Primas de seguros	21.731,33
Servicios bancarios y similares	47.513,44
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.698,09
Suministros	11.672,84
Otros servicios	205.968,25
Otros tributos	20.957,94
Ajustes negativos en IVA de activo corriente	272.286,82
	860.736,21

Orit Baran
Bakarshi




**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Otros resultados. No se han generado resultados originados fuera de la actividad normal del Grupo en el periodo intermedio terminado a 31 de agosto de 2018.

Participación en el resultado consolidado. Los resultados correspondientes al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

Participación en el resultado consolidado	
Entidad	(Euros) 31/08/2018
Urban View Development Spain Socimi, S.A.	7.462.930,97
Pilmik Invest, S.L.U.	476.854,85
Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	(9.590,49)
Ladyworst Multiservicios, S.L.U.	(9.456,53)
Malvamar Negocios, S.L.U.	(3.193,53)
Sunplex Cartera, S.L.U.	1.455.041,23
Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.	2.329.051,69
	<u>11.701.638,19</u>

Nota 15. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo (véase Nota 1), la misma no tiene responsabilidades, gastos, 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 resumidos consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

*Orit Bavon
Pekarski*

Nota 16. Operaciones con partes vinculadas

En el importe de los saldos en el balance consolidado al 31 de agosto de 2018 con empresas vinculadas es el siguiente:

[Handwritten signatures and initials]

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Descripción	(Euros)	
	31-08-2018	
	Deudor	Acreedor
	<u>Cuenta corriente</u>	
Bcnadlan Investment S.L.	44.808,49	1.177,04
Urban View Greece Monoprosopi	48.277,80	-
Otras partes vinculadas	44.097,37	8.440,39
	<u>137.183,66</u>	<u>9.617,43</u>

El importe de las transacciones comerciales al periodo intermedio terminado de ocho meses terminado a 31 de agosto de 2018 con empresas vinculadas es el siguiente:

Descripción	(Euros)	(Euros)
	31-08-2018	31-12-2017
	Servicios recibidos	Servicios recibidos
Bcnadlan Investment S.L.	93.586,79	99.561,93
Kagota Inc.	-	184.700,00
	<u>93.586,79</u>	<u>284.261,93</u>

Orit Baron Bekascki

Las transacciones recibidas con partes vinculadas corresponden a los servicios de management fees (administración y gestión) por la empresa Bcnadlan Investment, S.L.

Las transacciones por la empresa Kagota Inc, corresponden a los servicios recibidos por las gestiones con los inversores y por intermediación en la compraventa de los inmuebles.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, principalmente con contratos entre las partes, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

El Grupo de Sociedades realiza todas sus operaciones valoradas a los efectos de precios de transferencia de acuerdo a su valor de mercado. Las operaciones corresponden principalmente a management fees y se calculan en función de la dedicación efectiva a un precio que incluye un margen de acuerdo a operaciones equiparables con entidades independientes.

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes han acordado resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad. La Sociedad estima que durante el ejercicio 2018 esta aportación de los accionistas será capitalizada en su totalidad. La aportación de socios no tiene ni vencimiento determinado ni devengaba tipo de interés alguno. Con fecha 30 de agosto de 2018 en la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante, los accionistas acordaron que la parte proporcional de la aportación de socios del socio minoritario, Eitan Peretz titular del 1,19% del capital suscrito, se realizará mediante un desembolso por importe de 272.155,33 euros antes del 31 de diciembre de 2018.

Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración. Durante el periodo intermedio de ocho meses terminado a 31 de agosto de 2018, los miembros de la alta dirección y del órgano de Administración no han percibido ningún tipo de remuneración.

No se han concedido créditos, avales, seguros de vida, planes de pensiones, etc. a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante manifiesta que no ha mantenido durante el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de agosto de 2018 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés del Grupo.

*Orit Barkan
Bakarshi*

Nota 17. Otra información

El número medio de personas al 31 de agosto de 2018 por sexo y categorías profesionales son los siguientes:

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-08-2018		
		Hombres	Mujeres	Total
Personal Dirección	0,8	-	1	1
Técnicos y profesionales	3,21	1	4	5
Comercial	4,9	6	-	6
Administrativo	1,58	2	4	6
	<u>10,49</u>	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>18</u>

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33%.

[Handwritten signature]

[Multiple handwritten signatures]

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**
**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria abreviada.

El Grupo no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance abreviado y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria abreviada, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

Remuneración a los auditores.

La remuneración a los auditores por la realización de la revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, así como de la Sociedad Dominante terminados al 31 de agosto de 2018 asciende a 18.000,00 euros.

Nota 18. Hechos posteriores

No han acaecido hechos significativos con posterioridad a la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y que por su importancia requieran su inclusión en las notas explicativas a excepción, de los siguientes:

- El Grupo ha adquirido 51 unidades inmobiliarias durante el mes de septiembre, de las cuales 10 son parkings y el resto viviendas, por un importe total de 2.607.776,20 euros.
- El Grupo ha solicitado la ampliación del contrato de Arras que tenía firmado con la entidad Terramaster,S.L. por importe de 105.000,00 euros y cuyo vencimiento inicial era el 6 de septiembre de 2018. El contrato de arras ha sido prorrogado hasta el día 8 de noviembre de 2018.
- Por otro lado, el Grupo ha solicitado una prórroga del contrato de arras que tenía con la entidad Critería Caixa, siendo su vencimiento inicial el 14 de septiembre. Dicho contrato se ha prorrogado hasta el día 30 de octubre de 2018.

Orit Baron
Bekarski

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Anexo I

Inversiones inmobiliarias - 31.08.2018

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición
Apartamento	Calle Llança, número 6, 2-1	Hospitalet de Llogregat	31/03/2017
Apartamento	Avenida Torrent Gornal, número 51, Atc	Hospitalet de Llogregat	31/03/2017
Apartamento	Calle Mimosas, número 4, 3-1	Hospitalet de Llogregat	31/03/2017
Apartamento	Calle Peracamps, número 9, 4-2	Barcelona	31/03/2017
Apartamento	Calle Paraguay, número 33, 1-2	Barcelona	31/03/2017
Apartamento	Calle Pique, número 31, principal 1	Barcelona	31/03/2017
Apartamento	Calle Blai, número 16	Barcelona	05/05/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, 2-3	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, Bajo 2	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, 1-1	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, 1-4	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, 2-2	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, 2-4	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, Bajo 1	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, Bajo 3	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, 1-2	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, 2-1	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, Parking 1	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, Parking 3	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, Parking 6	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, Parking 2	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Empordà número 34, Parking 4	Sabadell	21/06/2017
Apartamento	Calle Sant Josep Oriol, número 17, 4	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle Roser, número 73, 4-2	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle de la Mina, número 25, 4-2	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017
Apartamento	Calle Mimosas, número 5, 4-1	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017
Apartamento	Avenida Torrent Gornal, número 57, At-1	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017
Apartamento	Calle Sant Pacià, número 2, 2-2	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle Pla de Fomells, número 6, 2-1	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle Fastenrath, número 172, 2-3	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle Mossen Clapès, número 20, 4-4	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle Sant Bertran, número 10, 1-2	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle Sant Pau, número 111, 1-2	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle Génova, número 29, 4-2	Barcelona	28/06/2017
Apartamento	Calle Rafael de Campanals, número 147, 2-5	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017
Apartamento	Calle Ampolles, número 9, 1-1	Hospitalet de Llogregat	28/06/2017
Apartamento	Avenida Severo Ochoa, número 122, 1-2	Hospitalet de Llogregat	30/06/2017
Apartamento	Calle Mas, número 97-99, 1-1	Hospitalet de Llogregat	30/06/2017
Apartamento	Calle Virgen de Nuria, número 45, 1-2	Hospitalet de Llogregat	30/06/2017
Apartamento	Calle Menéndez Pidal, número 7, 1-2	Hospitalet de Llogregat	21/07/2017
Apartamento	Calle Calassanç Duran, número 174, 3-2	Sabadell	31/07/2017
Apartamento	Calle Magi Colet, número 3, 3-1	Sabadell	01/08/2017
Apartamento	Calle Joanot Martorell, número 30, 1-1	Sabadell	02/08/2017
Apartamento	Calle Calders, número 219, Esc 1	Sabadell	02/08/2017
Apartamento	Calle Font i Sagué, número 34, 5-2	Sabadell	12/06/2017
Apartamento	Calle General Moragues, número 62, 1-1	Badalona	29/09/2017
Apartamento	Calle Albeniz, número 24, 2-1	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017
Apartamento	Riera les Parets, número 20, 4-2	Cavà	29/09/2017
Apartamento	Calle Joan Manent, número 4, 2-1	Cavà	29/09/2017
Apartamento	Calle Arquitecto Cabado, número 7, 1-2	Cornellà de Llobregat	29/09/2017
Apartamento	Calle Josep Anselm Clave, número 8, 1-2	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017
Apartamento	Calle Josep Guàrdiet, número 14, 1-2	Sabadell	29/09/2017
Apartamento	Calle Pujos, número 75, 3-1	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017
Apartamento	Calle Mas, número 125, 1-1	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017
Apartamento	Paseo Bonvehí, número 8, 1-1	Hospitalet de Llogregat	29/09/2017
Apartamento	Calle Las Chafarinas, número 21, 3-1	Barcelona	29/09/2017

*Orla Barron
Bakarski*

[Handwritten signatures and initials]

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Inversiones inmobiliarias - 31.08.2018

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición
Apartamento	Avenida Meridiana, número 323, 6-3	Barcelona	30/10/2017
Apartamento	Calle Vitalaza número 96, 5-1	Madrid	02/08/2018
Apartamento	Calle Salitre número 27, 1	Madrid	02/08/2018
Apartamento	Calle Granada número 6, 2	Valencia	02/08/2018
Apartamento	Calle Bartolomé Torres número 26, 5	Palma de Mallorca	02/08/2018
Apartamento	Calle Alfons de Zamora número 12 Esc 1. 5-A	Alcalá de Henares	24/04/2018
Apartamento	Avenida de la Tolerancia número 27	Arganda del Rey	24/04/2018
Apartamento	Avenida Marqués de Montroig número 247, 7-2	Badalona	24/04/2018
Apartamento	Calle San Marcos número 13, 3-2	Badalona	24/04/2018
Apartamento	Calle Manuel de Falla número 55, G	Barberá del Vallès	24/04/2018
Apartamento	Calle Pintor Murillo número 36, 2-1	Barberá del Vallès	24/04/2018
Apartamento	Calle Vidal i Guasch número 57, Bajo	Barcelona	24/04/2018
Apartamento	Calle Vidal i Guasch número 57, 1	Barcelona	24/04/2018
Apartamento	Calle Josep Solé i Barrera número 12, 1-2	Barcelona	24/04/2018
Apartamento	Calle Vidal i Guasch número 57, 2	Barcelona	24/04/2018
Apartamento	Pasaje Busquets número 16, 2-4	Cornellà de Llobregat	24/04/2018
Apartamento	Avenida de l'Eramprunya número 101	Barcelona	24/04/2018
Apartamento	Calle Amor Hermoso número 91, 2	Madrid	24/04/2018
Apartamento	Paseo Alberto Palacios número 86, 3	Madrid	24/04/2018
Apartamento	Calle Monte Perdido número 139, 1-A	Madrid	24/04/2018
Apartamento	Calle Alcalá de Guadaíra número 16, 5	Madrid	24/04/2018
Apartamento	Calle Galicia número 70, 1-2	Mataró	24/04/2018
Apartamento	Calle Mare de Deu dels Angels número 46, 2-D	Mataró	24/04/2018
Apartamento	Calle Blai Parera número 27, 5	Mataró	24/04/2018
Apartamento	Calle Bosc número 75, Bajo	Barcelona	24/04/2018
Apartamento	Calle America número 2, 1-C	Madrid	24/04/2018
Apartamento	Calle Calderillo, 4-1	Parla	24/04/2018
Apartamento	Calle Fontanella número 56, 10-4	Sabadell	24/04/2018
Apartamento	Calle Coronas número 19	Sabadell	24/04/2018
Apartamento	Calle Garcia Lorca número 11, 2-B	Sabadell	24/04/2018
Apartamento	Calle Rambla de Casanovas números 72, 1	Sant Boi de Llobregat	24/04/2018
Apartamento	GR Camps Blancs número 157, 1-1	Sant Boi de Llobregat	24/04/2018
Apartamento	Calle Torres Quevedo número 18	San Pedro de Ribas	24/04/2018
Apartamento	Calle Reloj número 55, 1	Santa Coloma de Gramanet	24/04/2018
Apartamento	Calle Milà y Fontanals número 63, 1	Santa Coloma de Gramanet	24/04/2018
Apartamento	Calle Terrassa número 24, Bajo	Santa Coloma de Gramanet	24/04/2018
Apartamento	Calle Madrid número 31, 1	Madrid	24/04/2018
Apartamento	Avenida Cañada del Arroyo, Esc D	Torrejon de Ardoz	24/04/2018
Apartamento	Calle José Benlliure número 49, 4	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle Tenuel número 15, 8	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle Progresos número 241, 2	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Avenida 1º de Mayo número 6 y 8	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle Progreso 241, Bajo	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle Campaners número 18, 2-4	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle Progreso número 241, 1-2	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle Samuel Ros número 18, 6-24	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle Pintor Pascual número 17 y 18	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle de la Barraca número 10, 4-Izq	Valencia	24/04/2018
Apartamento	Calle Pintor Fortuny número 19, 1-C	Viladecans	24/04/2018
Apartamento	Calle Doctor Arus número 10, 1-6	Cornellà de Llobregat	28/03/2018
Apartamento	Avenida de Gavà número 54, 3-2	Viladecans	04/05/2018
Apartamento	Calle Embajadores número 210, 2	Madrid	27/02/2018
Apartamento	Calle Jerte número 6, Bajo-B	Madrid	27/02/2018
Apartamento	Rambla Rafael Casanovas número 37, 2-4	Sant Boi de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Sant Joan Bosco número 50, 2-1	Sant Boi de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Laurin número 61, 3-1	Madrid	27/02/2018
Apartamento	Calle Francesc Moragas número 35, 1-1	Cornellà de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Calafell número 131, 4-4	Gavà	27/02/2018
Apartamento	Calle Holanda número 7, 2-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Mare de Deu de Port número 332, 3-3	Barcelona	27/02/2018
Apartamento	Calle Gerdera número 3, 2-2	Cornellà de Llobregat	27/02/2018

*Oril Bar-on
Bekarski*

Orli

JK

Ashtatun

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

Inversiones inmobiliarias - 31.08.2018

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición
Apartamento	Calle Antoni de Capmany número 41, 2-3	Mataró	27/02/2018
Apartamento	Calle Benimamet número 113, 4	Madrid	27/02/2018
Apartamento	Calle Barcelona número 43, 3-4	Viladecans	27/02/2018
Apartamento	Avenida Barbera número 320, 1-A	Sabadell	27/02/2018
Apartamento	Plaza Ribera número 2, 3-3	Montcada i Reixac	27/02/2018
Apartamento	Calle Ausias March número 114, 1-4	Badalona	27/02/2018
Apartamento	Avenida Terra Nostra número 41, 1-3	Montcada i Reixac	27/02/2018
Apartamento	Calle Diego de León número 9, 3-3	San Sebastian de los Reyes	27/02/2018
Apartamento	Calle Campoamor número 56, 2-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Gerdem número 2, 3-4	Cornellà de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Colomeres número 111, 3-2	Gavà	27/02/2018
Apartamento	Calle Ferrer i Vidal número 7, 1-1	Sabadell	27/02/2018
Apartamento	Calle Ura número 24, 1-3	Badalona	27/02/2018
Apartamento	Avenida Ponent número 39, Entresuelo-2	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Floridablanca número 32, 3-1	Badalona	27/02/2018
Apartamento	Calle Calderon de la Barca número 123, 2-3	Badalona	27/02/2018
Apartamento	Calle Raconada número 9, 2-2	Castelldefels	27/02/2018
Apartamento	Calle Muntaner número 36, 5-2	Sabadell	27/02/2018
Apartamento	Calle Colom número 6, 1-4	Granollers	27/02/2018
Apartamento	Calle Mas número 144, 2-2	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Cooperativa número 7, Bajo-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018
Apartamento	Calle Cedre número 1, 1-4	Cornellà de Llobregat	28/03/2018
Apartamento	Calle Coronel Sanfeliu número 13, 4-2	El Prat de Llobregat	28/03/2018
Apartamento	Calle Cultura número 23, 2-1	Santa Coloma de Gramanet	28/03/2018
Apartamento	Calle Dulzamara número 8, 1-4	Cornellà de Llobregat	28/03/2018
Apartamento	Calle Duran 3, 3-3	Cornellà de Llobregat	31/05/2018
Apartamento	Calle Francisco Laguna número 4, 1	Madrid	26/06/2018
Apartamento	Calle Calderon de la Barca 121, Esc 1, 2-2	Badalona	28/03/2018
Apartamento	Calle Barcelona número 29, Esc A, 3-2	El Prat de Llobregat	28/03/2018
Apartamento	Avenida Mil·lenari número 21, 3-2	Viladecans	28/03/2018
Apartamento	Calle Mare de Deu de Montserrat número 95, Esc 6, 2-1	Viladecans	31/05/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, BI-1	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, BI-2	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, BI-3	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 0-1	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 0-2	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 1-1	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 1-2	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 1-3	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 1-4	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 2-1	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 2-2	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 2-3	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 2-4	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 3-1	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 3-2	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 3-3	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 3-4	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 4-1	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 4-2	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 4-3	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Montseny Del, 96 BIS, 4-4	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018
Apartamento	Calle Riera la Salut número 30, 2-1	Sant Feliu de Llobregat	28/03/2018
Apartamento	Calle Sant Joan de la Creu número 144, 2-2	Badalona	28/03/2018
Apartamento	Calle Sant Joaquim número 141, 2-1	Santa Coloma de Gramanet	28/03/2018
Apartamento	Calle General Moragues número 16, 2-2	Badalona	28/03/2018
Apartamento	Calle San Vicente número 6, 4-3	Barcelona	07/05/2018
Apartamento	Calle Pasaje Riu Ter, Esc E, 2-1	Cubellas	07/05/2018
Apartamento	Calle Camí del Míg número 20, 3-2	Mataró	07/05/2018
Apartamento	Calle Pau Claris número 46, 2-1	Santa Coloma de Gramanet	07/05/2018

*On A Baron
Bekarski*

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

Inversiones inmobiliarias - 31.08.2018

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición
Apartamento	Calle Mossen Canil Rossell número 85-89, 1-4	Santa Colom de Gramenet	07/05/2018
Apartamento	Calle Wilson número 26, 3-1A	Terrassa	07/05/2018
Apartamento	Calle Duquesa Victoria, D45 S2 PK20	Terrassa	07/05/2018
Apartamento	Calle Francisco de Vitoria número 25, 4-4	Terrassa	07/05/2018
Apartamento	Calle Ronda de la Torrasa número 111, 1-1	Hospitalet de Llobregat	27/04/2018
Apartamento	Calle Marcelo Usca número 170, 5-4	Madrid	27/04/2018
Apartamento	Calle Pablo Iglesias número 47, 3	Barcelona	27/04/2018
Apartamento	Calle Onze de Setembre número 34, 2-1	Viladecans	27/04/2018
Apartamento	Calle Girald, 45	Castelldefels	27/04/2018
Apartamento	Calle San Bertran número 10, 4-3	Barcelona	27/04/2018
Apartamento	Calle Blasi número 43, 2-3	Hospitalet de Llobregat	27/04/2018
Apartamento	Calle Nuestra Señora de Bellvíge número 30-38, Esc 32, 55-13	Hospitalet de Llobregat	27/04/2018
Apartamento	Calle Arcenys de Mar número 32, 10-Derecha	Terrassa	27/04/2018
Apartamento	Avenida Meridiana número 629, 2-1	Barcelona	27/04/2018
Apartamento	Avenida Carig número 94, Esc 1, 1-1	Badalona	13/06/2018
Apartamento	Paseo Soler i Biosca número 1, Esc 1, 1-2	Badalona	13/06/2018
Apartamento	Calle Desfar número 50, 3-2	Barcelona	13/06/2018
Apartamento	Avenida Republica de Argentina número 4, Bajo-2	Barcelona	13/06/2018
Apartamento	Calle Salvador número 20, Entresuelo-3	Barcelona	13/06/2018
Apartamento	Calle Sant Bertran número 9, 4-1	Barcelona	13/06/2018
Apartamento	Calle Mate de Deu de Port número 279, Esc II, 6-4	Barcelona	13/06/2018
Apartamento	Calle Doctor Martí i Jolia número 25, Esc 1, 1-3	Hospitalet de Llobregat	13/06/2018
Apartamento	Gran Via de les Corts Catalanes número 1138, Entresuelo-4	Barcelona	13/06/2018
Apartamento	Calle Tarragona n° 28 Esc.A, 3° 1°	Sakou	29/06/2018
Apartamento	Calle Esperanza Macarena n° 24, 3° izq C	Madrid	29/06/2018
Apartamento	Calle Via Aurelia, n° 8 3° derecha	Sakou	29/06/2018
Apartamento	Calle de la Cens n° 12, 3° 2°	Barcelona	29/06/2018
Apartamento	Calle Eusebio Mora n° 15, 4°A	Madrid	29/06/2018
Apartamento	Calle Cerdeta 478, Entlo 3°	Barcelona	29/06/2018
Apartamento	Calle Joan Maragall, n° 9 ese C 4° E	Cambriis	29/06/2018
Apartamento	Calle Uruguay n° 23, parcela y vicienda	Arganda del Rey	29/06/2018
Apartamento	Calle Bruch n° 13, 3° 3°	Vilanova i la Geltrú	29/06/2018
Apartamento	Calle San Pedro n° 51	Vilanova i la Geltrú	29/06/2018
Apartamento	Calle Font n° 64, 3° 4°	Hospitalet de Llobregat	29/06/2018
Apartamento	CalleSan Ildefonso 11	Comella de Llobregat	29/06/2018
Apartamento	Calle Aveña n° 23, 2°E	Madrid	29/06/2018
Apartamento	Calle Guabaio n° 13, 4° A	Madrid	29/06/2018
Apartamento	Calle Murillo n° 5, 1° 7°	Sakou	29/06/2018
Apartamento	Ronda de la plazuela-tajo n° 5, Letra B 2° derecha	Madrid	29/06/2018
Apartamento	Ronda Prim n° 77, 7° 2°	Mataró	29/06/2018
Apartamento	Plaza de Valdehondillo 2, bloque 12, 7° B	Fuenlabrada	29/06/2018
Apartamento	Calle Biada 68, edif A, 2° 2°	Mataró	29/06/2018
Apartamento	Calle San Joaquín n° 99-101, 1° 1° Esc B	Santa Coloma de Gramenet	29/06/2018
Apartamento	Calle De la Cruz 36, 2°4°	Barcelona	29/06/2018
Apartamento	Calle Sierra de los Filabres n° 28, 1°	Madrid	29/06/2018
Apartamento	Avenida Abrantes n° 62, 2° A	Madrid	29/06/2018
Local	Calle Sardenya 209 Local	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 Entresuelo 1	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 Entresuelo 2	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 Principal 1	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 Principal 2	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 1° 1°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 1° 2°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 2° 2°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 3° 2°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 3° 1°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 3° 2°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 4° 1°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 4° 2°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 5° 2°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sardenya 209 6°	Barcelona	02/08/2018
Apartamento	Calle Sevilla 140, Esc B, 3° 2°	Terrassa	31/07/2018
Apartamento	Avenida Alfonso XIII 492 4° 2°	Badalona	31/07/2018
Apartamento	Calle Morella 47, 1°	Terrassa	31/07/2018
Apartamento	Calle Badalona 2, 1°	Sant Vicenç dels Horts	31/07/2018
Apartamento	Calle santiago Rusiñol, 17, sotano 4°	Santa Coloma de Gramenet	31/07/2018
Apartamento	Calle Pablo Iglesias 4, casita	Badalona	31/07/2018
Apartamento	Calle Ferrer i Quardia 7, 2° 2°	Parets del Vallès	31/07/2018
Apartamento	Calle Prat 34-36 1°4°	Vilanova i la Geltrú	31/07/2018
Apartamento	Calle Juventud 67, 1°1	Hospitalet de Llobregat	31/07/2018
Apartamento	Avenida Del Ferrocarril 131-137 4°2°	Sant vicenç dels Horts	31/07/2018
Apartamento	Calle Sta.Marta 2 1°2°	Terrassa	31/07/2018
Apartamento	Calle Salvador Espriu Gat.3°	Sant Vicenç dels Horts	31/07/2018
Apartamento	Avenida Manuel Girona 72, Entlo 2°	Castelldefels	31/07/2018
Apartamento	Peña de la Atalaya 132 3°3°	Madrid	31/07/2018
Apartamento	Calle Amoto 7, F-II 1°B	Torrejon de Ardoz	31/07/2018
Apartamento	Urbanización.Santa Marta 8 EscB bloque IV	Marbella	31/07/2018

*Orl Bar-on
Bakarski*



Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Consejo de Administración

Orit Baron
Bakarske

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PAB'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AR'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'TG'.

A large, complex handwritten signature in blue ink, possibly 'Ashu H...'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RZ'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anli'.

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.
y sociedades dependientes
Consejo de Administración**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procede a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Balance intermedio resumido consolidado
- Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
- Estado de resultados global intermedio resumido consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
- Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Don Nadav Moshe Hamo
Presidente

Don Gai Ayalon
Vocal

Don Eitan Peretz
Vocal

Don Jacob Jonathan Behar
Vocal

Don Asher Hakmon
Vocal

Don Orit Shoshana bar-on bakarski
Vocal

Don Aviv Eyan Arkin
Vocal

Don Roy Girtz
Vocal

Doña Chen Menachemi
Vocal

Barcelona, 28 de septiembre de 2018

ANEXO IV Informe de valoración independiente del Grupo



URBAN VIEW
SOCIMI SPAIN

Opinión sobre valor razonable

Noviembre de 2018



URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Calle ORTIGOSA Nº 14 Planta 5 Puerta 2

08003 - BARCELONA (Barcelona)

CIF - A66967936

Madrid, 12 de noviembre de 2018

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. en el contexto de integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 2/2018.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
2. OBJETO Y ALCANCE	5
2.1. Objeto	5
2.2. Alcance - Información dispuesta	6
2.3. Normativa	6
3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD	8
3.1. Información general Régimen SOCIMI	8
3.2. Descripción de la Compañía	9
4. METODOLOGÍA EMPLEADA	12
5. PROCESO DE VALORACIÓN	14
5.1. Ajustes	14
5.2. Tratamiento fiscal	15
6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN	17
7. CONCLUSIÓN	19

Sección 1

Resumen ejecutivo

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se muestra el resultado de la valoración de la Sociedad URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. desarrollado en los epígrafes posteriores. Se ha realizado un análisis de sensibilidad dando como resultado tres rangos de valor:

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	①	42.241.335,55 €	42.241.335,55 €	42.241.335,55 €
Análisis de sensibilidad del valor de mercado de los activos	②	-1.111.560,00 €	0,00 €	1.347.456,00 €
Gastos de estructura	③	9.974.747,47 €	6.114.551,08 €	4.408.482,14 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	① + ② - ③	31.155.028,08 €	36.126.784,47 €	39.180.309,41 €

Sección 2

Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A.** en relación con su situación a 31 de agosto de 2018, y asumiendo la información contable a dicha fecha.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en su apartado 2.6.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *“el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición¹”*.

También se tienen en cuenta las directrices que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación².

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente “estimado” o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

¹ NIIF 13 Medición del valor razonable

² En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Estados financieros a fecha de la valoración revisados por un auditor de cuentas.
- Valores netos contables por activos individualmente a fecha de la valoración
- Detalle de inversiones financieras y cuentas anuales de las participadas
- Información de los préstamos
- Costes de estructura estimados.

OTRA INFORMACIÓN

- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

2.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

Sección 3 Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

3.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que

se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

3.2. Descripción de la Compañía

Nombre: URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

CIF: A66967936

Dirección: Calle ORTIGOSA Nº 14 Planta 5 Puerta 2 de Barcelona (Barcelona)

El objeto social se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana

para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- 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.

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”).

A continuación, se muestra el balance de la sociedad a fecha de valoración, en el que destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones en inmovilizado material de la empresa.

ACTIVO	31/08/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	43.407.941 €
Inmovilizado intangible	9.042 €
2. Otro inmovilizado intangible	9.042 €
II. Inmovilizado material	57.822 €
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	57.822 €
III. Inversiones inmobiliarias	42.772.920 €
1. Terrenos y construcciones	41.937.362 €
3. Inversiones en curso y anticipos	835.558 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	568.158 €
B) ACTIVO CORRIENTE	8.263.806 €
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	319.041 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	65.813 €
4. Otros deudores	253.228 €
V. Inversiones financieras a corto plazo	159.641 €
VI. Periodificaciones a corto plazo	12.973 €
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.772.151 €
TOTAL ACTIVO	51.671.747 €
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/08/2018
A) PATRIMONIO NETO	42.241.336 €
A-1) Fondos propios	42.241.336 €
I. Capital	5.030.789 €
III. Reservas y resultados de ejercicios anteriores	3.101.453 €
VII. Otras aportaciones de socios	22.407.456 €
VIII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	11.701.638 €
B) PASIVO NO CORRIENTE	7.719.316 €
II. Deudas a largo plazo	7.719.316 €
2. Deudas con entidades de crédito	7.648.584 €
4. Otros pasivos financieros	70.732 €
C) PASIVO CORRIENTE	1.711.096 €
II. Deudas a corto plazo	1.411.127 €
2. Deudas con entidades de crédito	1.402.047 €
5. Otros pasivos financieros	9.080 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	299.969 €
1. Proveedores	12.685 €
2. Otros acreedores	287.284 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	51.671.747 €

Sección 4 Metodología empleada

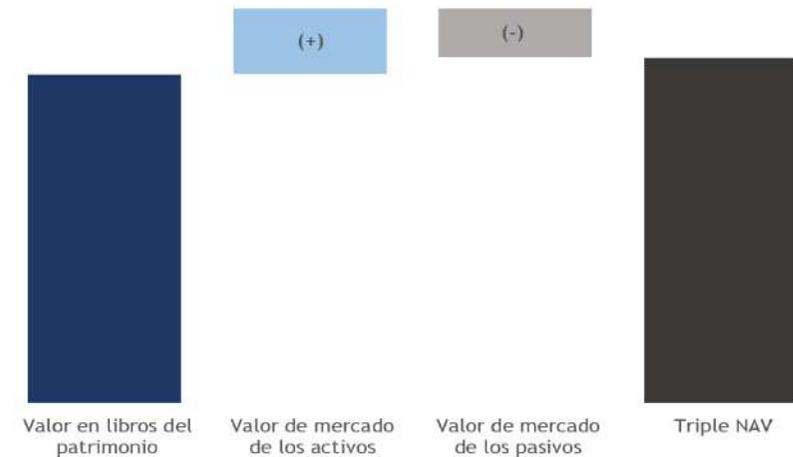
1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

4. METODOLOGÍA EMPLEADA

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado *triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

En relación a los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología *triple-NAV* para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



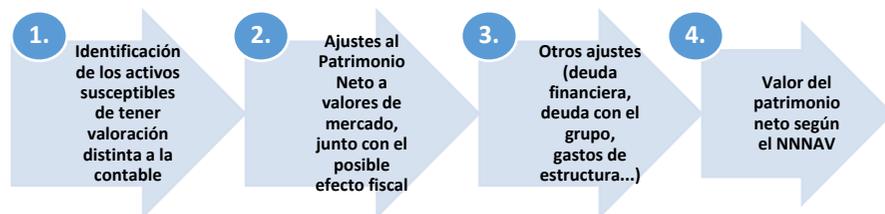
Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.

Sección 5 Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

5. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de agosto de 2018. Dado que las cuentas se encuentran confeccionadas y auditadas conforme a IFRS, se parte de un patrimonio neto a valor razonable, a excepción de los puntos que se proceden a detallar en los siguientes apartados.

5.1. Ajustes

Análisis de sensibilidad del valor de mercado de los activos:

el análisis de sensibilidad se ha tomado del informe de valoración de la Cartera de Activos Inmobiliarios propiedad de URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A., realizada por GESVALT Sociedad de Tasación.

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	
g	1,00 %
k	4,23 %

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera. A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	1	2	3	4	5	
	2018	2019	2020	2021	2022	N+1
Costes de estructura	197.500,00 €	199.475,00 €	201.469,75 €	203.484,45 €	205.519,29 €	207.574,48 €
Factor	0,9594	0,9205	0,8831	0,8473	0,8129	
Costes actualizados	189.484,79 €	183.612,82 €	177.922,81 €	172.409,13 €	167.066,32 €	5.224.055,21 €
V.A. Acumulado	189.484,79 €	373.097,61 €	551.020,42 €	723.429,56 €	890.495,88 €	6.114.551,08 €

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	3,23%	9.974.747,47 €	8.856.502,24 €	7.963.709,68 €
	4,23%	6.627.516,78 €	6.114.551,08 €	5.675.287,36 €
	5,23%	4.962.311,56 €	4.669.030,73 €	4.408.482,14 €

5.2. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
 - b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
 - c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
 - d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
 - e. Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a

accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.

- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

Sección 6 Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. se determinaría de la siguiente manera:

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	①	42.241.335,55 €	42.241.335,55 €	42.241.335,55 €
Análisis de sensibilidad del valor de mercado de los activos	②	-1.111.560,00 €	0,00 €	1.347.456,00 €
Gastos de estructura	③	9.974.747,47 €	6.114.551,08 €	4.408.482,14 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	①+②-③	31.155.028,08 €	36.126.784,47 €	39.180.309,41 €

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance

aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.

- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.

Sección 7 Conclusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

7. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. a fecha 31 de agosto de 2018, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el petitionerario.

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	1	42.241.335,55 €	42.241.335,55 €	42.241.335,55 €
Análisis de sensibilidad del valor de mercado de los activos	2	-1.111.560,00 €	0,00 €	1.347.456,00 €
Gastos de estructura	3	9.974.747,47 €	6.114.551,08 €	4.408.482,14 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	1+2-3	31.155.028,08 €	36.126.784,47 €	39.180.309,41 €

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el petitionerario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no

considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la Sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 12 de noviembre de 2018

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Victoria García Sánchez
Consultor Advisory Services



Roberto Guñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF



Sergio Espadero Colmenar
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad



ANEXO V Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de Valoración

Valoración de Cartera de Activos Inmobiliarios en España

Nº Expediente: 2018-035460/08-02

Finalidad: Uso Interno

Fecha: 31 de Agosto de 2018

ÍNDICE

SECCIÓN 1 - TÉRMINOS DE REFERENCIA	2
1.1. Instrucciones	2
1.2. Estatus del valorador	2
1.3. Fecha de valoración.....	2
1.4. Conflictos de interés.....	3
1.5. Bases de valoración	3
1.6. Información proporcionada	4
1.7. Objeto.....	4
SECCIÓN 2 -VALORACIÓN	5
2.1. Metodología	5
2.2. Principales hipótesis aplicadas en la valoración.....	12
SECCIÓN 3 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO	25
3.1. Visión Económica Nacional.....	25
3.2. Mercado Residencial	27
SECCIÓN 4 - ANÁLISIS DE LA CARTERA	43
4.1. Composición de La Cartera por usos.....	43
4.2. Composición de La Cartera por ubicación	44
4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado	53
4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación	54
SECCIÓN 5 - CONCLUSIONES	59
SECCIÓN 6 - VALORACIÓN	60
SECCIÓN 7 - CONFIDENCIALIDAD	61
ANEXOS	62

SECCIÓN 1 - TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. Instrucciones

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta de contratación, hemos llevado a cabo los análisis y comprobaciones necesarios para emitir este informe de valoración, relativo a una cartera de activos inmobiliarios ubicados en distintas localizaciones en España.

La finalidad de este trabajo es la obtención del;

- Valor de Mercado de cartera de inmuebles en España (valor de mercado agregado de las unidades que componen la cartera)

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración, con motivo de este encargo
- Este informe de valoración ha sido preparado por valoradores cualificados de Gesvalt y supervisado por D. Sergio Espadero, MRICS, director en Gesvalt.

El resultado de este informe y la valoración es para Uso Interno de su organización.

1.2. Estatus del valorador

En la preparación de este informe de valoración, confirmamos que Gesvalt ha actuado como valorador externo, como se define en los Estándares Profesionales.

1.3. Fecha de valoración

La fecha de Valoración de la cartera es 31 de agosto de 2018.

1.4. Conflictos de interés

Confirmamos que no existe conflicto de interés alguno en la realización de este informe de Valoración.

1.5. Bases de valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS - Estándares Profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017.

El objeto de este informe de valoración, es la obtención del **Valor de Mercado** del inmueble mencionado.

La definición de esta base de valoración se establece en la VPS 4 Bases de valoración:

Valor de Mercado

"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción." (IVS 2013).

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado de la cartera mencionada y que se describe más adelante en este informe.

Para la realización de esta valoración, hemos asumido la información proporcionada por ustedes y la hemos considerado fiable. Nosotros no hemos inspeccionado la totalidad de las propiedades objeto de esta valoración (inspección externa), por lo que no hemos realizado las suficientes comprobaciones para poder proporcionar -por nuestros propios medios- una opinión de valor que sustituya a una valoración completa.

1.6. Información proporcionada

Hemos llevado a cabo una profunda revisión de la siguiente documentación, relativa a los activos a valorar:

- Data Tape con información básica con respecto a las unidades, como localización exacta, referencia catastral, superficies, fechas de inicio y fin de contrato de arrendamiento, renta contractual, opciones de compra, etc.
- Informes de Tasación anteriores de dichas unidades

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, según la finalidad de esta y bajo los términos de contratación acordados.

1.7. Objeto

El objeto de nuestro trabajo ha consistido en la realización de una serie de valoraciones de una cartera de activos inmobiliarios, con la finalidad de obtener nuestra opinión de su Valor de Mercado, como se describe en el punto 1.1 Instrucciones.

La cartera total está compuesta por 265 unidades, dividida en las siguientes tipologías:

- Local comercial
- Plaza de aparcamiento
- Vivienda
- Vivienda unifamiliar

Nuestra opinión de valor refleja el valor de Mercado individual agregado de la cartera de activos inmobiliario, no representando un valor de cartera. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

SECCIÓN 2 -VALORACIÓN

2.1. Metodología

Inspecciones

En general, las valoraciones individuales se han realizado sin inspección de las propiedades, con una aproximación mixta tipo **Drive-by / Desktop**.

No obstante, para entender la realidad de la cartera, nos hemos basado en informes de valoración anteriores, que nos han sido facilitados por parte de la propiedad. Adicionalmente, los activos que componen la cartera son activos de los que la propiedad (cliente) ya ha tomado posesión. No se trata, por tanto, de colaterales de préstamos ni de otra modalidad de activos, cuya relación con nuestro cliente pudiera devenir en un conocimiento incompleto de dichos activos.

Por tanto, si al hecho de tratarse de activos cuya posesión ya ha sido materializada por nuestro cliente y haberse aportado una serie de informes de valoración, con una cobertura de la cartera suficiente en nuestra opinión, entendemos que haber optado por una aproximación de Valoración tipo Desktop (sin inspección física) es una medida prudente y suficiente para este ejercicio de Valoración, tanto en lo que se refiere al conocimiento de los activos como por lo que se refiere al riesgo de verificación de su existencia.

Del análisis de los informes de Valoración aportados, podemos concluir lo siguiente:

- Se trata de valoraciones individuales según Orden ECO 803/2005 (Tasación ECO)
- La distribución y alcance de las mismas es el siguiente:

Valoraciones Aportadas	Antigüedad	Nº Activos
INFORME DE TASACIÓN ECO	Inferior a 6 meses	20
	Entre 6 meses y 1 año	20
	Antigüedad de 1 año y 1 mes	15
TOTAL		55

La cobertura de estos informes de tasación es del 20,75% del total de activos de la cartera y, atendiendo al valor de mercado, estas tasaciones cubren el 20,09% del valor total de la cartera.

Como conclusión, entendemos que, basados en nuestra experiencia en Valoraciones de carteras de similar naturaleza durante los últimos meses, no queda justificada la adopción de una aproximación tipo Desktop exclusivamente.

Por este motivo, se ha optado por realizar un enfoque mixto *desktop / drive-by* (con inspección externa) para aquellas unidades que no hubieran sido tasadas con anterioridad.

De esta manera, el enfoque ha sido el siguiente:

Etiquetas de fila	Cobertura Valor de Mercado		Cobertura N° Unidades	
Informe de Tasación anterior	20,09%		20,75%	
Drive-by	47,47%	67,56%	40,00%	60,75%
Desktop	32,44%	32,44%	39,25%	39,25%
	100,00%		100,00%	

Como resultado de lo anterior, agregando aquellos activos con informe de tasación anterior y aquellos valorados con inspección exterior (drive-by), la cobertura de la cartera quedaría en:

- Cobertura sobre valor de mercado: 67,56%
- Cobertura sobre número de unidades: 60,75%

Como conclusión, entendemos que, basados en nuestra experiencia en Valoraciones de carteras de similar naturaleza durante los últimos meses, queda justificada la adopción de la aproximación mixta Drive-by / Desktop descrita para esta Valoración, con un grado suficiente de certidumbre.

Para la valoración de los inmuebles hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se nos han solicitado determinar el Valor de Mercado de los inmuebles;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^n \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"
- r = Tasa de descuento para la actualización
- n = Número de periodos del plazo de proyección de previsiones explícitas
- VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una. A partir de estos dos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Esto se desarrollará con más concreción en el siguiente apartado.

Es importante destacar que la situación actual de la cartera, aún en fase de consolidación, y las particularidades de la misma (alto nivel de atomización, necesidad de actuaciones previas necesarias para su efectivo arrendamiento, etc.), suponen un elemento diferenciador respecto de activos en rentabilidad ya estabilizados.

En consecuencia, atendiendo a un criterio de prudencia, y a los únicos efectos de la valoración, se ha considerado más razonable asumir una hipótesis de ventas a corto plazo (para las unidades no alquiladas en el plazo estimado de comercialización y para las unidades alquiladas el mismo plazo una vez finalizados los contratos de arrendamiento), aun reconociéndose que el plan de negocio del Grupo consiste en el arrendamiento a medio-largo plazo, siempre por períodos iguales o superiores a lo requerido por la normativa reguladora de las SOCIMIS.

Por lo tanto, en la medida que dicho plan de negocio se cumpla, como así se estima que ocurra, el valor real de los activos podría verse incrementado como resultado de aplicar el método de descuento de flujos de caja en función de la rentabilidad efectivamente obtenida.

Del mismo modo, y puesto que el destino de los activos es el arrendamiento (y no su venta a corto plazo), no se ha entendido conveniente realizar ningún ajuste fiscal a la valoración obtenida, dado que no es previsible que el Grupo venga obligado a satisfacer el Impuesto sobre Sociedades en caso de ventas (al resultar de aplicación el tipo del 0% de las SOCIMIS), ni tampoco a regularizar los beneficios fiscales disfrutados en la adquisición de las unidades (bonificación para SOCIMIS en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas).

Para el caso particular de las unidades con contrato de Renta Antigua, se ha realizado la siguiente hipótesis para estimar su plazo de comercialización.

El plazo de arrendamiento efectivo se ha calculado a partir de la antigüedad de los contratos, firmados entre 1905 y 1975. Por este motivo, se ha asignado un periodo de comercialización remanente de 25 años.

Hay que destacar que no disponemos de información referente a la edad del arrendatario y a si se han producido transmisiones.

Pensamos que se trata de una aproximación prudente, teniendo en cuenta que, suponer que el arrendamiento se mantuviera a perpetuidad, sería excesivamente conservador. A este plazo de arrendamiento residual aplicado, se al añade el periodo de comercialización estimado, cuya explicación se incluye en los siguientes apartados.

Por otra parte, la estrategia a seguir en la valoración de aquellas unidades ocupadas en precario sería como sigue:

Estimar que se opta por la vía judicial civil -desahucio por precario. Bajo este supuesto, tomamos como hipótesis de plazo del proceso de desahucio 1 año y unos costes asociados (abogado y procurador) más otros gastos de gestión de 2.000 euros por unidad.

El número de unidades ocupadas en precario en la cartera es de 88, es decir, un 33% del total.

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para nuestro caso, hemos optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento. Por tanto, hemos manejado ingresos y gastos previstos en moneda constante y tasa de descuento deflactadas.

Los flujos de caja de cada unidad se han establecido en base mensual durante el periodo de proyección de cada unidad.

Hemos realizado los ajustes apropiados para reflejar los siguientes conceptos:

- Reserva para costes no recuperables (*).
Estos costes incluyen:
 - Seguro
 - Gastos comunes
 - Mantenimiento y reparaciones
 - Gestión de alquileres
 - Impuesto de bienes inmuebles
- Se asume un gasto de preparación de las unidades orientado a reformar cada unidad antes de su venta
- Se deduce una comisión de comercialización de cada unidad
- Se afecta al precio de venta con una estimación de impuesto de incremento en el valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía)
- Se incluye una provisión por impago de renta para las unidades alquiladas

() Según nos han informado ustedes, los contratos de arrendamiento de las unidades alquiladas reflejan como única obligación del arrendatario el pago de la renta, siendo poro cuenta del arrendador el resto de conceptos.*

En relación con las tasas de descuento aplicables mantenemos contacto regular con inversores para conocer su actitud hacia las tasas de descuentos y rentabilidad que exigen a determinados tipos de inversiones. Este consenso general, junto con evidencia de transacciones y predicciones de mercado de tipos de interés, forman la base para escoger las tasas de descuento que se adoptan en cada caso.

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, hemos clasificado las mismas en grupos homogéneos, acorde con su perfil de riesgo estimado.

Valor Terminal

El Valor Terminal (VM) es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta en ese momento.

Para ello, el procedimiento es como sigue:

1. Se estima un precio actual de venta del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.
2. A partir de nuestras estimaciones, proyectamos ese precio al momento de venta del activo (fin del periodo de proyección)
3. Se obtiene un precio de venta a futuro del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

El precio de venta a futuro representa los ingresos a obtener como Valor Terminal (Precio de Salida).

Metodología

Con el fin de llegar a un valor de mercado representando el Valor Terminal (Precio de Salida) para cada unidad hemos adoptado el **Método de Comparación**.

Como resultado de la aplicación de esta metodología, obtendremos nuestra opinión de Precio de Venta Actual, mencionado antes.

Este precio de venta actual no contempla las circunstancias del activo, es decir, su estado de ocupación. Se trata de un parámetro a utilizar para estimar el precio en el momento de venta a futuro.

Esto incluye una evaluación del valor de la propiedad basado en el análisis de comparables e información de mercado con precios actuales en valor unitario de metro cuadrado construido. Es la técnica de valoración principal para la valoración de la propiedad residencial, aunque el método de inversión también puede ser considerado en el caso de propiedades de inversión residencial.

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en el punto anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2.2. Principales hipótesis aplicadas en la valoración

Ingresos - Venta

Según se indica en el apartado anterior, hemos partido de nuestra estimación de precio de venta actual de cada unidad de la cartera. Posteriormente, hemos realizado los siguientes ajustes a este precio actual para obtener nuestra estimación de precio de venta futuro:

Hemos clasificado las unidades de la cartera en función de nuestra opinión individual del crecimiento potencial de precios.

Esto nos conduce a la creación de 3 grupos principales de activos según este criterio y para cada grupo hemos estimado un rango de crecimiento de precio anual:

- 1.- *Subirá en corto plazo*; Crecimiento entre un 2,5% y un 4,5% anual
- 2.- *Estable o ligera subida a plazo*; Crecimiento entre un 1% y un 2,5% anual
- 3.- *Bajarán o estable mucho tiempo*; Crecimiento entre un -2% y un 0% anual

Para poder situar en el punto adecuado de cada intervalo definido cada unidad concreta, hemos utilizado una serie de parámetros adicionales:

- Tasa de paro por municipio
- Renta neta disponible por municipio
- Proyección del crecimiento del PIB por Comunidad Autónoma (*)
- Proyección del crecimiento del empleo por Comunidad Autónoma (*)

(*) *Observatorio Regional España BBVA Research*

En cada grupo principal, se han establecido, para cada uno de los 4 parámetros adicionales, 5 sub-grupos. Estos sub-grupos se estructuran mediante la comparativa del valor del parámetro en cada municipio con la media nacional.

Este factor de incremento de precios se aplica al periodo de comercialización de cada unidad, con un máximo de 5 años, y se obtiene la estimación de precios de venta a futuro (momento de la venta).

Como resumen, la aplicación de los criterios sería como se especifica en la siguiente tabla:

Grupo principal	Sub-grupo	Ponderación		Ponderación		VALOR INICIAL
		75%		25%		
		PARO POR MUNICIPIO	RENTA DISPONIBLE POR MUNICIPIO	CRECIMIENTO DEL PIB 2016-2017	CRECIMIENTO DEL EMPLEO 2016-2017	
1.- Subirá en corto plazo	1	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
	2	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	2,00%
	3	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	2,00%
	4	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	2,00%
	5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
2.- Estable o ligera subida a plazo	1	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,50%
	2	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,50%
	3	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,50%
	4	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,50%
	5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
3.- Bajarán o estable mucho tiempo	1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,50%
	2	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,50%
	3	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,50%
	4	-0,55%	-0,55%	-0,55%	-0,55%	-0,50%
	5	-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,50%

Ingresos - Renta

Asumimos como ingresos por rentas la renta contractual que ustedes nos han facilitado. Se utiliza la renta en moneda constante, por lo que no hemos indexado la renta a la inflación.

Periodo de comercialización

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad, hemos dividido la cartera en 3 grupos, a los que les hemos asignado un periodo de comercialización teórico;

- Corto >3 meses y <6 meses
 - El periodo de comercialización se ha establecido en 4,5 meses
- Normal >6 meses y <12 meses
 - El periodo de comercialización se ha establecido en 7,5 meses
- Lento > 12 meses
 - El periodo de comercialización se ha establecido en 15 meses

Para las unidades alquiladas, este plazo se aplicará una vez expire el contrato de arrendamiento.

Para las unidades alquiladas, hemos supuesto que la duración es la nominal del contrato (proporcionada por ustedes) y no existirían prórrogas del mismo. Estas unidades son vendidas una vez finalizado el contrato de arrendamiento, en línea con la práctica de Valoración en España.

El supuesto que hemos realizado es que, una vez finalizado el plazo de arrendamiento, se realiza una pequeña reforma de la unidad y esta es comercializada.

Este plazo teórico se ha matizado aplicando 3 criterios adicionales:

- Número de transacciones por mil habitantes de los últimos 12 meses (publicado por Ministerio de Fomento)

Hemos analizado el número de transacciones por mil habitantes de cada municipio y lo hemos comparado con el número de transacciones de vivienda por mil habitantes medio nacional en los últimos 12 meses.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la proporción de ambas cifras.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Nº Unidades / Nº de Transacciones (últimos 12 meses)	Factor 1 (multiplicador)
Menor que la media nacional	1,0
Entre 0% y 5% superior a la media nacional	1,5
Entre 5% y 10% superior a la media nacional	2,0
Entre 10% y 15% superior a la media nacional	2,5
Mayor del 15% superior a la media nacional	3,0

Con este factor se pretende medir la absorción necesaria frente a la capacidad demostrada.

- Número de transacciones de los últimos 12 meses sobre el número de transacciones de los 12 anteriores meses a los últimos 12. (publicado por Ministerio de Fomento)

Hemos obtenido, para cada municipio en el que existan 5 ó más unidades de la cartera, el número de transacciones de los últimos 24 meses, divididas en dos periodos de 12 meses consecutivos, intentando medir la variación de la capacidad de absorción de dichos municipios.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la variación anteriormente obtenida.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Nº Unidades / Nº de Transacciones (últimos 12 meses)	Factor 2 (multiplicador)
Mayor del 100%	0,60
Entre 50% y 100%	0,65
Entre 20% y 50%	0,70
Entre 15% y 20%	0,75
Entre 10% y 15%	0,80
Entre 1% y 10%	0,85
Sin variación	1,00
Entre 0% y -10%	1,10
Entre -10% y -20%	1,15
Entre -20% y -50%	1,20
Menor del -50%	1,25

- Tasa de paro provincial

Hemos obtenido la tasa de paro provincial y la hemos comparado con la media nacional.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la relación anteriormente obtenida.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Tasa de paro provincial / Tasa de paro nacional	Factor 3 (multiplicador)
Menor del -5%	0,75
Entre -5% y -2%	0,85
Entre -2% y 0%	0,95
Entre 0% y 1%	1,00
Entre 1% y 2%	1,05
Entre 2% y 5%	1,10
Entre 5% y 10%	1,15
Mayor del 10%	1,25

Plazo de comercialización "real" =

Plazo de comercialización "teórico" * Factor 1 * Factor 2 * Factor 3

El plazo de comercialización "real" se ha topado a 15 meses, debido a que estimamos que este plazo máximo de comercialización es suficientemente conservador, evitándose asimismo resultados aberrantes.

Para las unidades arrendadas, al plazo de comercialización obtenido se le aplica un factor de corrección que tiene en cuenta la duración de los contratos de alquiler, intentando mitigar el efecto que produciría un plazo de alquiler largo junto a un periodo de comercialización también largo, y se le suma el plazo de contrato de arrendamiento restante y se obtiene el plazo de comercialización "real".

Ahora bien, como se estima que la cartera está siendo comercializada, se asume que las primeras unidades se comercializarían en el primer mes, corrigiendo en este sentido el plazo "real" para transformarlo en el plazo de comercialización "efectivo".

Distribución por provincias de unidades por periodo de comercialización (una vez finalizados contratos de arrendamiento y para unidades no alquiladas).

Provincia	Nº Unidades por Periodo de Comercialización (a fin de contrato y/o no alquilada) (meses)									
	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15
BARCELONA	32		12	44	6	1	2	7	20	94
MADRID		15	3	3	1	2				6
MALAGA										1
TARRAGONA				3						1
VALENCIA					10					1
PALMA DE MALLORCA										1

Tasa de descuento

Para establecer la tasa de descuento a aplicar en la estimación de valor de Mercado de cada unidad hemos clasificado las unidades de la cartera en grupos homogéneos según el perfil de riesgo estimado en cada una.

Estos grupos homogéneos obedecen a un ranking de clasificación de riesgo, que se ha compuesto utilizando los siguientes parámetros:

1. *Parámetros a nivel activo individual:*

- Plazo de comercialización: tiempo estimado para comercializar cada unidad
- Ritmo de venta: ritmos de comercialización de unidades similares en la zona
- Crecimiento potencial de precios: opinión sobre la evolución a corto plazo de precios en la zona para unidades similares

Nuestros valoradores han realizado una estimación cualitativa de estos parámetros para cada unidad de la cartera. Como resultado, se aplica una puntuación para cada alternativa, de acuerdo con la siguiente tabla:

Plazo de comercialización		Ritmo de venta		Crecimiento potencial de precios	
Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor
Corto >3 meses y <6 meses	2	1.- Se vende activamente en la zona	2	1.- Subirá en corto plazo	2
Normal >6 meses y <12 meses	1	2.- Venta a ritmo lento	1	2.- Estable o ligera subida a plazo	1
Lento > 12 meses	0	3.- No se vende prácticamente nada	0	3.- Bajarán o estable mucho tiempo	0

Por tanto, para cada activo obtenemos un primer factor, como suma de las puntuaciones arriba indicadas.

2. *Parámetros a nivel municipal:*

Hemos clasificado cada municipio bajo determinados criterios, para complementar la segmentación anterior (activo a activo). Los criterios aplicados a nivel municipal han sido los siguientes:

- Nivel de población
- Carácter inmobiliario de la provincia. Se trata de matizar el anterior, contemplando la existencia de factores inmobiliarios relevantes, tales como, dinamismo del Mercado inmobiliario, zonas turísticas activas, áreas metropolitanas de especial relevancia económica...

- Capitalidad: el municipio es capital de provincial o tiene una importancia inmobiliaria similar
- Municipio significativo: como complemento al criterio anterior, este factor pretende reforzar la importancia y relevancia del Mercado inmobiliario en cada municipio

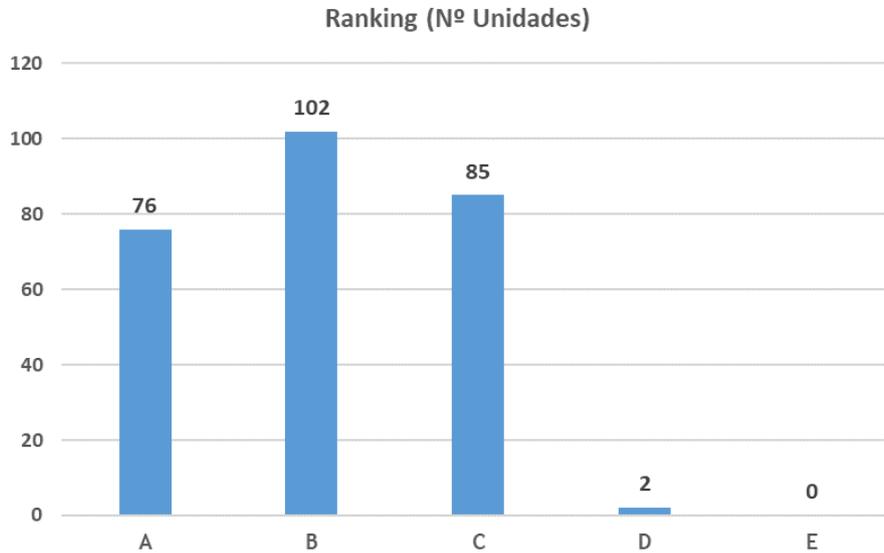
Nuestros valoradores han realizado una estimación de estos parámetros para cada municipio. Como resultado, se aplica una puntuación para cada alternativa, de acuerdo con la siguiente tabla:

Nivel de población		Carácter inmobiliario de la provincia		Capitalidad		Municipio significativo	
Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor
Mayor de 50.000 habitantes	4	Elevado dinamismo	4	Capital de provincia	1	Mercado inmobiliario muy relevante	2
Entre 20.000 y 50.000 habitantes	3	Moderado dinamismo	3	Resto	0	Mercado inmobiliario relevante	1
Entre 7.000 y 20.000 habitantes	2	Escaso dinamismo	2			Mercado inmobiliario no relevante	0
Menos e 7.000 habitantes	1	Nulo dinamismo	1				

Una vez aplicados estos factores, establecemos la segmentación de la cartera según la siguiente estrategia y aplicamos la tasa de descuento apropiada, en función del grado de atractividad de cada grupo homogéneo:

Ranking	Suma de Factores	Tasa de Descuento (Deflectada)
A	Entre 15 Y 17	3,5%
B	Entre 12 y 14	4,5%
C	Entre 9 y 11	5,0%
D	Entre 6 y 8	7,0%
E	Entre 2 y 5	7,5%

Como resultado del análisis de la cartera, con respecto a la segmentación establecida según el ranking descrito, los resultados son:

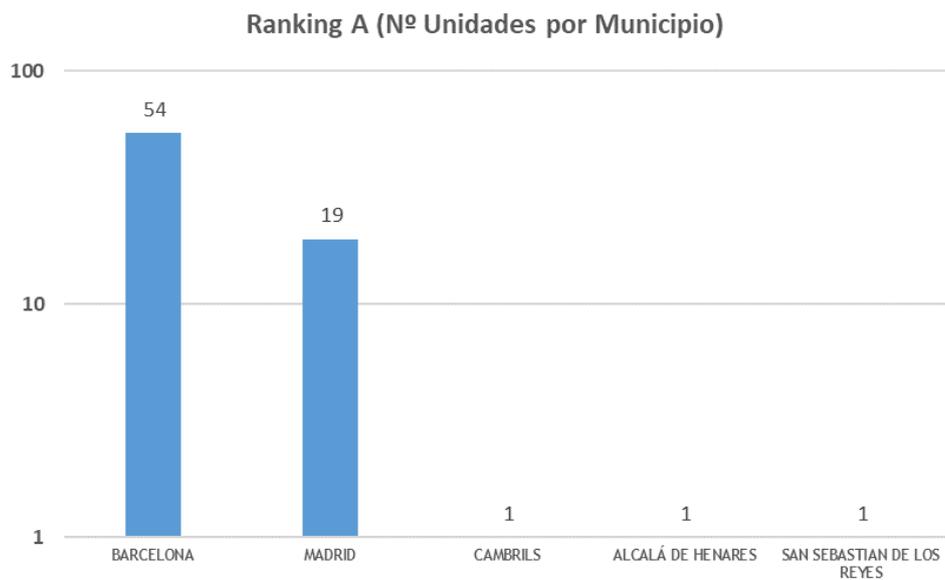


Ranking	Nº Unidades	Proporción (%)
A	76	28,68%
B	102	38,49%
C	85	32,08%
D	2	0,75%
E	-	0,00%
Total	265	

Es destacable que no existe ninguna unidad en la cartera clasificada como E. Esto se debe a la calidad de las ubicaciones, tanto como provincia como municipio, que hace que el nivel medio se sitúe en el rango alto de la clasificación que establecemos en Iso procesos de valoración de carteras.

Para los casos extremos, Ranking A y D, la distribución municipal es como sigue:

Municipio	Ranking A
BARCELONA	54
MADRID	19
CAMBRILS	1
ALCALÁ DE HENARES	1
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	1



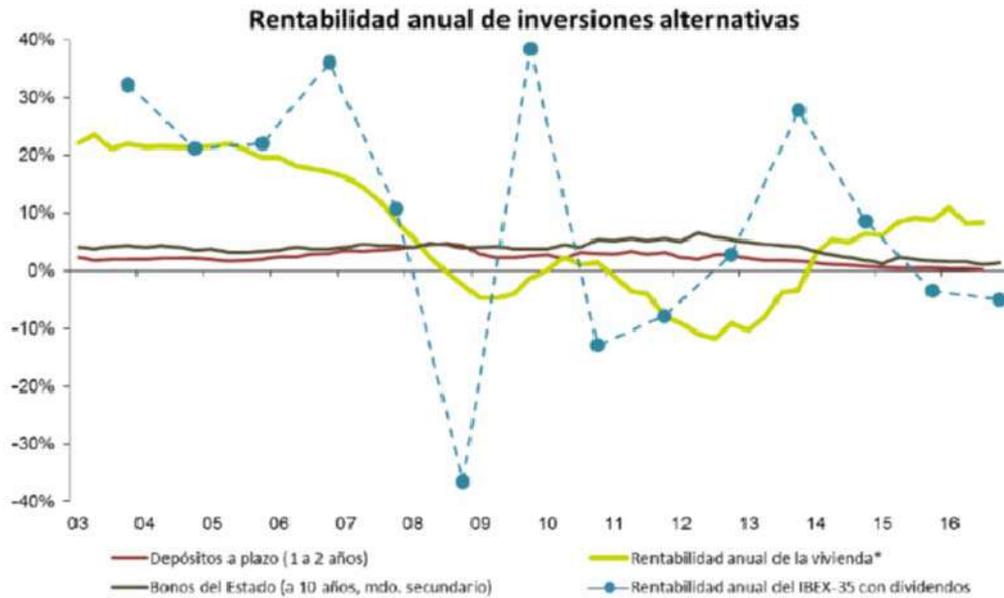
Escala logarítmica

Municipio	Ranking D
CUBELLES	1
SANT FELIU DE LLOBREGAT	1



Rentabilidades

El mercado de inversión residencial experimentó un gran auge en 2016 y hasta la fecha en 2017, porque la rentabilidad ha vuelto.



Fuente: Banco de España, BMEX y Bankia Estudios. * Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler más plusvalía

Porcentaje de Rentabilidad de la Vivienda en Alquiler por Provincias 2º Trimestre 2017

Alava	5,47	Madrid	7,05
Albacete	6,22	Málaga	5,48
Alicante	5,37	Murcia	6,80
Almería	6,12	Navarra	5,87
Ávila	6,50	Orense	6,01
Badajoz	7,07	Asturias	5,94
Islas Baleares	7,42	Palencia	8,15
Barcelona	7,59	Las Palmas	6,82
Burgos	6,91	Pontevedra	5,54
Cáceres	8,24	Salamanca	6,29
Cádiz	6,20	Santa Cruz de Tenerife	5,76
Castellón	6,44	Cantabria	5,47
Ciudad Real	7,96	Segovia	6,25
Córdoba	6,32	Sevilla	6,24
La Coruña	4,67	Soria	4,97
Gerona	5,23	Tarragona	5,93
Granada	6,03	Teruel	5,58
Guadalajara	6,55	Toledo	6,91
Guipúzcoa	4,77	Valencia	7,39
Huelva	7,74	Valladolid	6,25
Huesca	6,62	Vizcaya	4,97
Jaén	7,70	Zamora	5,52
León	7,41	Zaragoza	6,22
Lleida	7,40	Ceuta	5,19
La Rioja	6,75	Melilla	5,42
Lugo	6,44	Cuenca	7,98

Fuente: uDA

La rentabilidad media para una vivienda en alquiler en Madrid provincia se situó en el 7,05%, aunque hemos observado una variación de rentabilidades desde el 3% en el centro de la capital, en zonas prime, hasta rentabilidades de entre el 4,5% y el 5% en zonas de nivel medio.

Este es un fenómeno común al resto de provincias, en las que se muestra una gran diferencia entre las rentabilidades de unas zonas a otras en una misma provincia.

En este sentido, al haber realizado un análisis detallado unidad a unidad, hemos determinado el carácter y calidad inmobiliaria que nos ha permitido discriminar en cada caso esta dispersión.

Gastos

Hemos establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. A partir de nuestra experiencia y conocimiento del mercado y de su aplicación en carteras similares, consideramos que estos parámetros son adecuados para esta valoración.

Concepto	Valor
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) (€/m2/año)	5
Impuesto sobre el Incremento en el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) (% s/Precio de Venta) (Acumulado por años y pago en el momento de la venta)	0,30%
Mantenimiento (€/m2/año)	2
Gastos Comunes (€/m2/mes)	1
Reforma para venta por unidad vendida (€/m2)	20 (*)
Seguro (€/m2/año)	0,35 (**)
Impagos (sobre renta actual)	2,00%
Comisión por ventas (API) (s/Precio de Venta)	2,00%
Gastos de Gestión Alquileres (s/Renta Actual)	3,00%
Plazo de reforma de unidades vendidas (previo a la venta, en meses)	1

(*) Unitario de reforma adoptado en unidades que ya han sido reformadas

(**) Estándar adoptado en nuestras valoraciones de carteras similares

Con respecto a la reforma de las unidades previa a su comercialización, hemos de distinguir los siguientes casos:

Unidad ya reformada

En este caso, se estima una reforma mínima de preparación para su venta, una vez finalizado el periodo de arrendamiento y comercialización (indicado en el cuadro de la página anterior).

Unidad no reformada

Se ha estudiado la estrategia de inversión en reforma de las unidades ya reformadas anteriormente y se ha optado por aplicar la siguiente regla: se aplica un 25% del unitario de precio de venta, topado a 300 euros/m² de superficie construida.

SECCIÓN 3 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO

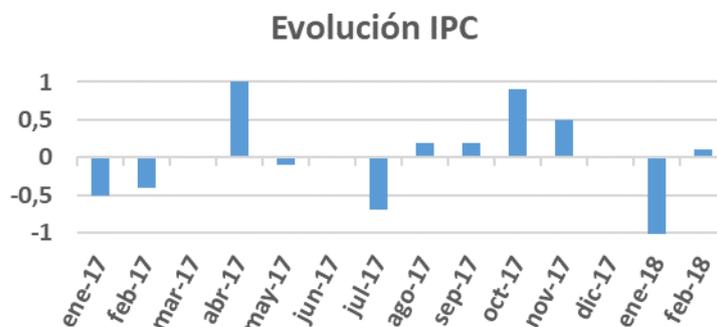
3.1. Visión Económica Nacional

La economía española crece a un ritmo superior al esperado. Durante los últimos años, el crecimiento de la economía española ha crecido a un ritmo superior al 2%. De acuerdo con un informe elaborado por BBVA Research, se aumentan las previsiones de crecimiento de la economía hasta el 2,8% en 2018, que se traducirá en la creación de algo más de un millón de empleos en el próximo bienio. También cabe destacar el entorno internacional que continúa siendo favorable para la economía española. En particular, se revisa moderadamente al alza el crecimiento de la zona del euro hasta el 1,7% en 2018.



La recuperación continuará apoyándose tanto en factores internos como externos. El buen pulso exportador, las condiciones monetarias expansivas y la corrección de desequilibrios estructurales apoyarán el avance de la demanda interna. Sin embargo, el menor empuje de factores clave como las políticas fiscal y monetaria, justifica las previsiones de desaceleración suave a lo largo del bienio. Finalmente, la política monetaria entrará paulatinamente en un proceso de normalización, manteniéndose la expectativa de que el BCE no aumente tipos de interés hasta finales de 2018.

La variación mensual del IPC (Índice de Precios al Consumo) en febrero ha sido del 0,1%, 12 décimas superior al del mes anterior, de forma que la inflación acumulada en 2018 es del -0,9%.



Si bien las perspectivas económicas para el bienio han mejorado, dado el buen comportamiento del sector exterior, la inversión y el empleo, persisten riesgos externos e internos que podrían limitar el crecimiento.

A nivel externo se mantiene la incertidumbre sobre el futuro del comercio global, debido al sentido que pueda tomar la política comercial de EEUU y la salida del Reino Unido de la Unión Europea. Igualmente, aunque reducidas por ahora, existen algunas dudas sobre el momento y la intensidad de la retirada de estímulos monetarios por parte del BCE. En este último aspecto, un tensionamiento de las condiciones de financiación inesperado e intenso afectaría especialmente a una economía apalancada como la española.

En el entorno doméstico, los efectos de la incertidumbre sobre la política económica se reducen, pero no desaparecen. En este sentido, será clave la capacidad de generar consensos sobre las medidas necesarias para consolidar la recuperación de la actividad y la creación de empleo estable y productivo. Por otro lado, aunque el elevado nivel de paro podría estar impidiendo repuntes en precios y salarios, este elemento de contención se está agotando. De producirse incrementos en los salarios que no estén acompañados de mejoras en la productividad, la competitividad de las empresas, el crecimiento de las exportaciones y la creación de empleo podrían verse negativamente afectados.

En cuanto al sector inmobiliario no sólo se beneficia de la buena marcha de la economía, sino que también contribuye a ello, tal y como revela la evolución de la inversión en vivienda que, previsiblemente, fue la partida responsable del 9,4% del crecimiento del PIB en 2017 y se prevé que sea de casi el 11% en 2018.

Por último, desde el cuarto trimestre de 2017 la situación en Cataluña viene marcada por la inestabilidad política. A falta de cifras oficiales, se espera una desaceleración económica en Cataluña que podría afectar al resto de España, propiciada por el éxodo empresarial y el descenso del turismo en la región.

3.2. Mercado Residencial

A partir de los datos publicados por el Colegio de Registradores, correspondientes al primer trimestre de 2018, puede observarse que el cambio de tendencia del precio de la vivienda se va intensificando trimestre tras trimestre, alcanzando cada vez una mayor fortaleza.

El precio de la vivienda ha presentado un importante incremento durante el primer trimestre, dando lugar a una tasa del 4,48%. El incremento interanual se ha situado en el 9,39%, intensificando la tendencia ascendente que el precio de la vivienda viene mostrando durante los últimos años. Desde los mínimos de finales de 2014 se ha incrementado un 25,94%, lo que ha producido que el ajuste desde los máximos de 2007 se encuentre actualmente en el -18%, habiéndose suavizado significativamente como consecuencia de la recuperación de los últimos años.

El número de compraventas de vivienda registradas en el último trimestre ha sido de 128.990, 17.069 más que el trimestre precedente, dando lugar a un importante crecimiento intertrimestral (15,25%). Este volumen de compraventas trimestrales es el más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres, debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior. En vivienda nueva se han registrado 22.299 compraventas, un 15,39% más que en el cuarto trimestre, alcanzando el mayor resultados de los últimos doce trimestres. En vivienda usada se han registrado 106.691 compraventas, con un incremento intertrimestral del 15,22%, siendo la cifra absoluta más elevada de los últimos cuarenta y tres trimestres, es decir, desde el segundo trimestre de 2007 no se alcanzaba una cuantía tan elevada. De hecho, desde hace cuarenta y dos trimestres no se superaban las 100.000 compraventas trimestrales en vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (24.208), Cataluña (20.756), Comunidad Valenciana (19.876) y Comunidad de Madrid (18.855), mientras que los mayores incrementos intertrimestrales han correspondido a País Vasco (36,27%), Murcia (31,88%) y Navarra (21,43%).

En cuarenta y cinco provincias se ha incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, con incrementos de dos dígitos en treinta y tres de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (18.855), Barcelona (14.328), Alicante (10.232), Málaga (7.931) y Valencia (7.489). En vivienda nueva las mayores cuantías se han alcanzado en Madrid (3.895), Barcelona (2.247), Alicante (1.332) y Málaga (1.254). Mientras que en vivienda usada los resultados más destacados han correspondido a Madrid (14.960), Barcelona (12.081), Alicante (8.900), Valencia (6.794) y Málaga (6.677).

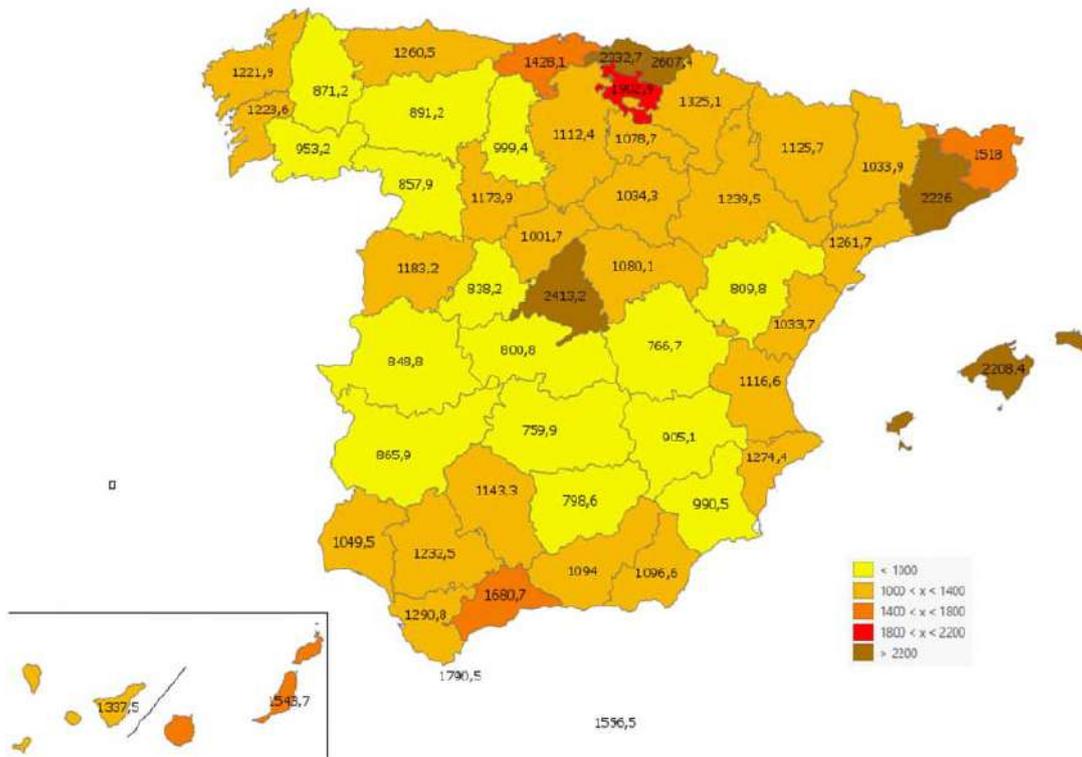
La compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 13,05% de las compraventas, ligeramente por debajo del 13,64% del pasado trimestre, pero con un importante incremento en términos absolutos como consecuencia del fuerte aumento del número de compraventas.

Concretamente, se han registrado más de 16.500 compras de vivienda por extranjeros, frente a las poco más de 15.000 del cuarto trimestre. Las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros han sido británicos (14,59%), alemanes (7,85%), franceses (7,64%), belgas (6,83%), suecos (6,57%), italianos (5,77%) y rumanos (5,41%). En los últimos doce meses los extranjeros han registrado cerca de 63.000 compras de vivienda.

Las comunidades autónomas que durante el primer trimestre han registrado un mayor número de compras de vivienda por extranjeros han sido Baleares (31,72%), Canarias (29,62%), Comunidad Valenciana (26,47%), Murcia (17,50%), Andalucía (13,97%) y Cataluña (11,64%). A nivel provincial los mayores porcentajes de compra de vivienda por extranjeros han correspondido a Alicante (41,05%), Tenerife (40,78%), Baleares (31,72%), Málaga (30,57%), Girona (26,94%), Las Palmas (19,78%), Almería (19,16%), Melilla (17,65%) y Murcia (17,50%).

La estabilidad sigue caracterizando la distribución de pesos de compraventas de vivienda nueva (17,28%) y usada (82,72%), aunque con incrementos en ambos casos en términos absolutos (número de compraventas). La vivienda nueva se ha desagregado en un 15,39% de vivienda nueva libre y un 1,89% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas que han presentado mayores pesos de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (91,42%), Comunidad Valenciana (88,06%), Cataluña (84,65%) y Murcia (84,36%). En vivienda nueva libre los pesos más destacados han correspondido a Galicia (20,68%), Asturias (20,38%), Canarias (19,16%) y Comunidad de Madrid (18,51%). En vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en País Vasco (5,43%), Asturias (5,39%), Navarra (3,59%) y Castilla y León (3,54%).

Asimismo, en el Boletín nº 25 del Observatorio de Vivienda y Suelo, Ministerio de Fomento, para el primer trimestre de 2018, por lo que se refiere a precios medios a nivel provincial de la vivienda, las principales magnitudes se representan gráficamente en el siguiente mapa:



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

De los datos se puede destacar que superan los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas, Gipuzkoa con 2.607,4 €/m² y Bizkaia con 2.332,7 €/m². La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.902,9 €/m².

Este trimestre también Madrid alcanza los 2.413,2 €/m² Barcelona 2.226 y Illes Balears 2.208.

Con un precio entre 1.800 y 2.200€/m² está la provincia de Álava, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800€/m², Málaga, Cantabria, Girona, Las Palmas, y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con un precio inferior a 1.000€/m² están las provincias de Jaén, Teruel, Ávila, León, Palencia, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Badajoz, Cáceres, Lugo, Ourense y Murcia.

El resto de las provincias, un total de veinticinco, tienen un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m².

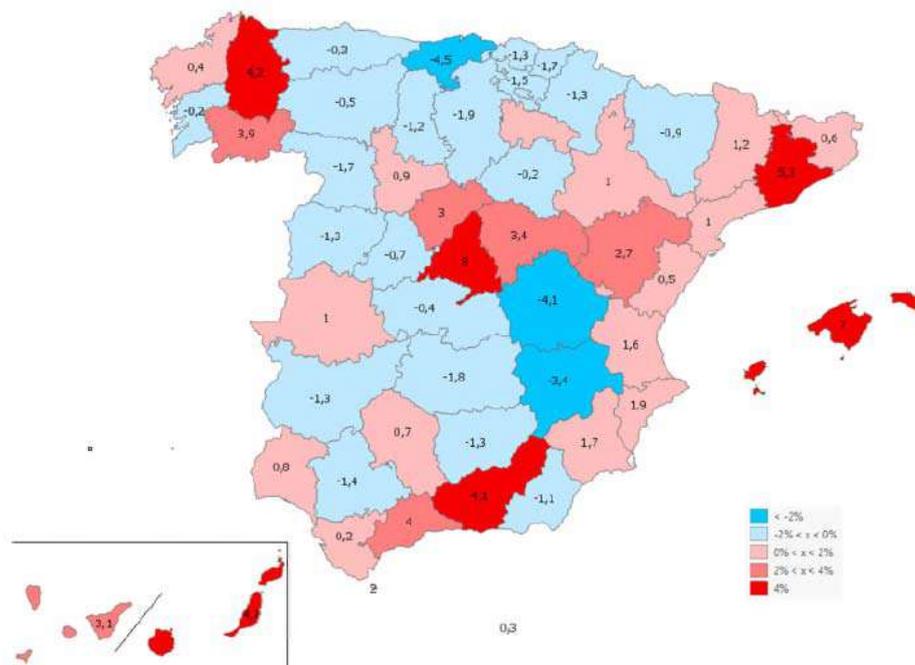
En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el Mapa 2.5.b, se produce un aumento del 2,7% de media en el conjunto del territorio.

El incremento mayor del 4%, se produce en siete provincias, siendo Madrid 8%, Baleares 7%, y Barcelona con el 5,3%, las de mayor incremento. El resto son Las Palmas, Granada, Málaga, y Lugo.

Aunque en la gran mayoría de las provincias, como se puede ver en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre está entre el cero y el -2%.

En veintitrés provincias, se han registrado variaciones interanuales negativas.

El descenso mayor en el precio de la vivienda se ha producido en la provincia de Cantabria con -4,5%, Cuenca con un descenso en variación interanual del -4,1%, y en Albacete la reducción en el precio ha sido del -3,4%.



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Estadísticas residenciales a nivel nacional

ESPAÑA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **9%**

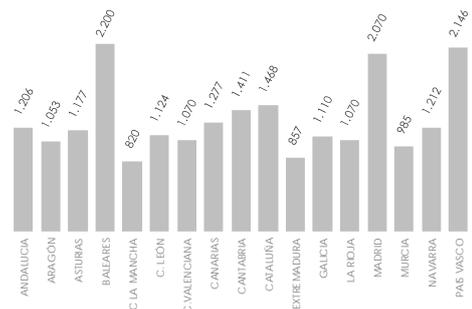
Número de transacciones vivienda libre y variación anual (%)

Precio unitario medio/m² por Comunidad Autónoma

TOTAL NACIONAL		129.198	8%
Andalucía		24.798	18%
	Almería	2.535	26%
	Cádiz	3.027	16%
	Córdoba	1.566	17%
	Granada	2.692	21%
	Huelva	1.215	16%
	Jaén	1.265	8%
	Málaga	8.252	15%
	Sevilla	4.246	23%
Aragón		3.618	18%
	Huesca	731	17%
	Teruel	306	32%
	Zaragoza	2.581	16%
Asturias		2.203	12%
Baleares		4.001	-10%
Canarias		6.285	2%
	Las Palmas	3.176	3%
	Sta. Cruz de Tenerife	3.109	0%
Cantabria		1.351	6%
Castilla y León		5.507	7%
	Ávila	444	28%
	Burgos	927	6%
	León	806	-2%
	Palencia	313	1%
	Salamanca	742	3%
	Segovia	446	9%
	Soria	217	21%
	Valladolid	1.247	3%
	Zamora	365	24%
C. La Mancha		4.882	7%
	Albacete	673	-11%
	Ciudad Real	938	22%
	Cuenca	373	-2%
	Guadalajara	810	15%
	Toledo	2.088	6%
Cataluña		20.553	2%
	Barcelona	13.975	-1%
	Girona	2.749	3%
	Lleida	1.093	25%
	Tarragona	2.736	13%
C. Valenciana		19.848	17%
	Alicante	10.658	19%
	Castellón	1.837	20%
	Valencia	7.353	15%
Extremadura		1.857	2%
	Badajoz	1.121	-1%
	Cáceres	736	9%
Galicia		4.035	4%
	A Coruña	1.660	-5%
	Lugo	617	25%
	Ourense	407	16%
	Pontevedra	1.351	4%
Madrid		19.008	4%
Murcia		4.070	23%
Navarra		1.216	-6%
Pais Vasco		4.611	-4%
	Álava	679	-6%
	San Sebastián	1.359	-16%
	Vizcaya	2.573	4%
La Rioja		1.075	39%



Precio unitario medio/m² por Comunidad Autónoma



Estadísticas residenciales a nivel regional / local

ANDALUCÍA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **6%**



TRANSACCIONES

▲ **17,5%**
1T2018

COMPRADOR INTER.

▲ **16,4%**
1T2018

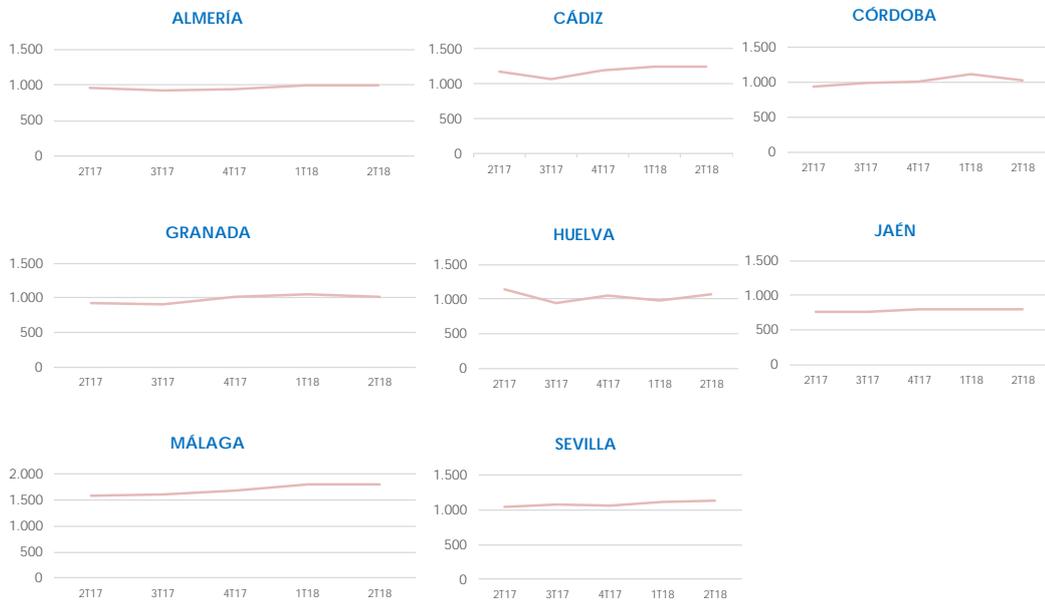
Nº HIPOTECAS

▼ **-2,2%**
mar.-18



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
ALMERÍA	956	932	939	995	998	4,4%	6,16
CÁDIZ	1.175	1.061	1.186	1.240	1.245	6,0%	8,68
CÓRDOBA	935	993	1.010	1.120	1.023	9,4%	5,59
GRANADA	933	905	1.017	1.052	1.010	8,3%	6,50
HUELVA	1.133	948	1.047	986	1.071	-5,5%	8,20
JAÉN	766	757	790	805	796	3,9%	3,90
MÁLAGA	1.574	1.599	1.665	1.803	1.800	14,4%	10,29
SEVILLA	1.042	1.083	1.057	1.119	1.125	8,0%	7,80



BALEARES

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **10%**



TRANSACCIONES

-10,0%
1T2018

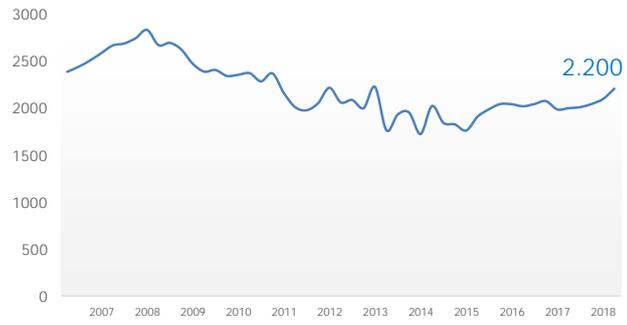
COMPRADOR INTER.

32,9%
1T2018

Nº HIPOTECAS

-24,9%
mar.-18

Variación del precio/m2



	2T17	3T17	4T2017	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
BALEARES	1.995	2.005	2.039	2.091	2.200	10,3%	14,77

CATALUÑA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **10%**



TRANSACCIONES

▲ **3,2%**
1T2018

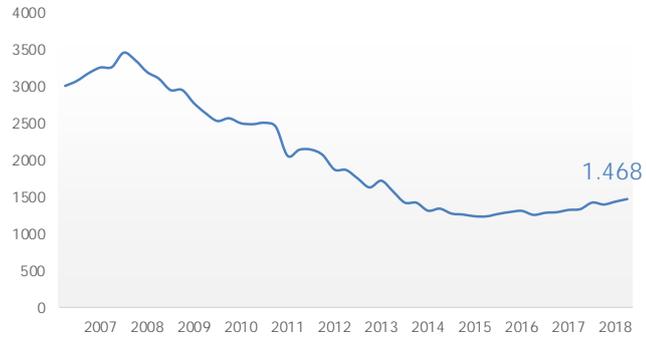
COMPRADOR INTER.

▼ **13,6%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

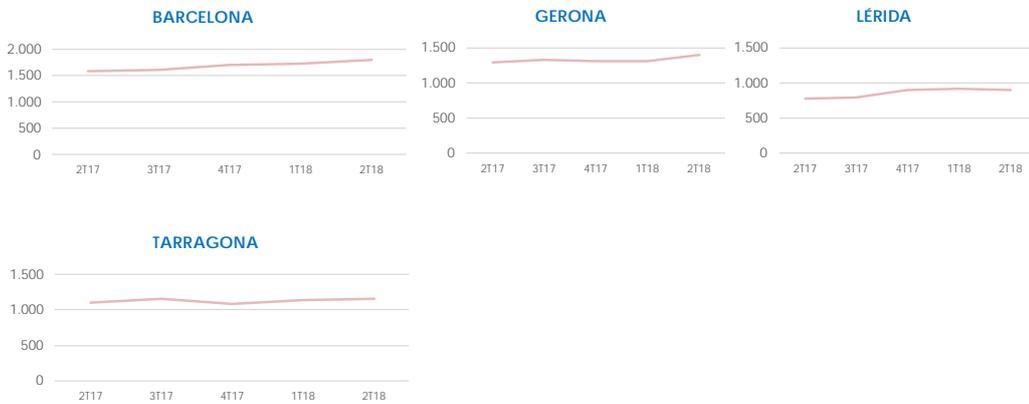
▼ **-2,7%**
mar.-18

Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
BARCELONA	1.576	1.601	1.700	1.709	1.790	13,6%	16,22
GERONA	1.285	1.321	1.300	1.313	1.394	8,5%	10,30
LÉRIDA	779	783	892	911	898	15,3%	5,39
TARRAGONA	1.106	1.153	1.085	1.142	1.149	3,9%	6,71



C. VALENCIANA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **11%**



TRANSACCIONES

▲ **17,0%**
1T2018

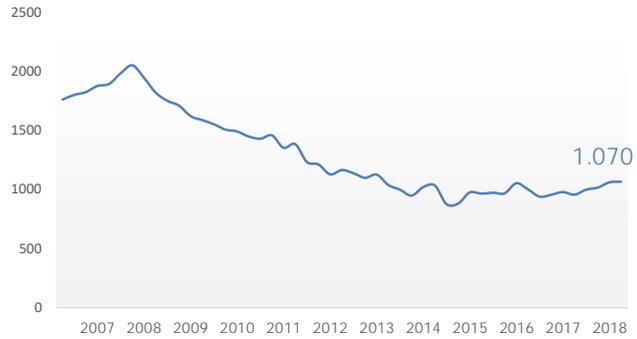
COMPRADOR INTER.

▲ **33,1%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

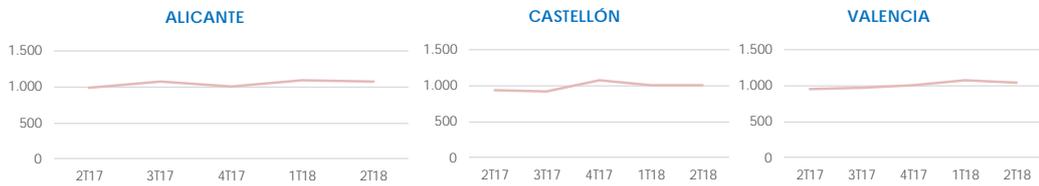
▼ **-5,0%**
mar.-18

Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
ALICANTE	980	1.078	1.011	1.095	1.075	9,7%	7,58
CASTELLÓN	930	921	1.069	1.003	1.005	8,1%	6,15
VALENCIA	948	973	1.001	1.070	1.034	9,1%	7,74



MADRID

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **11%**



TRANSACCIONES

▲ **2,8%**
1T2018

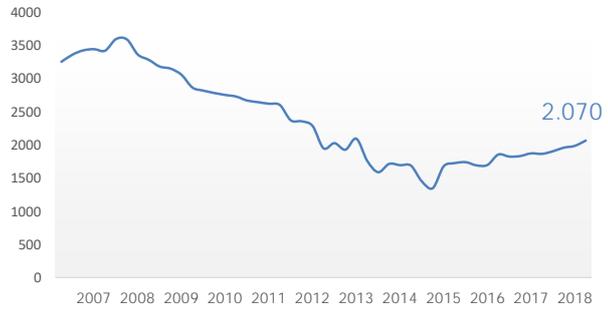
COMPRADOR INTER.

▲ **9,0%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

▲ **1,8%**
mar.-18

Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
MADRID	1.870	1.910	1.964	1.991	2.070	10,7%	14,80

CAPITALES DE PROVINCIA

- Segundo Trimestre 2018 -

		Venta €/m ²	Alquiler €/m ² /mes
Andalucía	Almería	1.195	6,09
	Cádiz	1.810	8,98
	Córdoba	1.325	6,66
	Granada	1.533	7,20
	Huelva	1.032	5,52
	Jaén	1.150	5,64
	Málaga	1.720	10,04
	Sevilla	1.439	9,62
Aragón	Huesca	1.165	6,03
	Teruel	1.030	4,95
	Zaragoza	1.290	7,69
Asturias	Oviedo	1.379	6,84
Baleares	P. de Mallorca	2.158	12,58
Canarias	Las Palmas	1.458	11,63
	Sta. Cruz de Tenerife	1.215	7,53
Cantabria	Santander	1.494	8,54
Castilla y León	Ávila	948	4,92
	Burgos	1.485	6,67
	León	1.201	5,97
	Palencia	1.179	5,74
	Salamanca	1.527	7,23
	Segovia	1.378	7,26
	Soria	1.140	5,88
	Valladolid	1.305	6,80
Zamora	ND	4,49	
C. La Mancha	Albacete	1.134	5,44
	Ciudad Real	1.060	4,73
	Cuenca	1.043	4,83
	Guadalajara	1.080	5,85
	Toledo	1.290	6,39
Cataluña	Barcelona	3.367	18,52
	Girona	1.664	9,02
	Lleida	817	5,99
	Tarragona	1.342	7,28
C. Valenciana	Alicante	1.229	7,95
	Castellón	995	5,14
	Valencia	1.409	9,29
Extremadura	Badajoz	1.020	5,10
	Cáceres	1.009	4,65
Galicia	A Coruña	1.628	7,15
	Lugo	1.035	4,90
	Ourense	1.360	5,15
	Pontevedra	1.390	5,42
Madrid	Madrid	2.960	16,85
Murcia	Murcia	1.060	6,20
Navarra	Pamplona	1.710	8,24
	Vitoria	1.824	9,08
País Vasco	San Sebastián	3.836	15,59
	Bilbao	2.410	12,12
	Bilbao	2.410	12,12
La Rioja	Logroño	1.290	6,19



Precio unitario medio/m² por capital provincia



Precio unitario medio/m²/mes por capital provincia

MUNICIPIOS >50.000 HAB.

- Segundo Trimestre 2018 -

LOCALIDAD	Venta €/m ²	Alquiler €/m ² /mes	LOCALIDAD	Venta €/m ²	Alquiler €/m ² /mes
ALMERÍA			Sabadell	1.396	9,50
El Ejido	840	5,87	Sant Boi de Llobregat	1.796	10,60
Roquetas de Mar	970	5,55	Sant Cugat del Vallès	3.310	12,42
CÁDIZ			Sta Coloma de Gramer	1.590	10,44
Algeciras	930	6,34	Terrassa	1.380	8,82
Chiclana de la Frontera	1.340	8,20	Viladecans	2.030	10,08
Jerez de la Frontera	930	5,86	Vilanova i la Geltrú	1.590	8,73
Línea de la Concepción	1.190	7,12	TARRAGONA		
Puerto de Santa María	1.490	9,17	Reus	901	6,12
San Fernando	1.120	6,39	BADAJOS		
Sanlúcar de Barrameda	1.215	7,64	Mérida	790	4,61
GRANADA			CORUÑA		
Motril	980	4,64	Ferrol	620	4,17
JAÉN			Santiago de Compostel	1.742	6,43
Linares	780	4,13	PONTEVEDRA		
MÁLAGA			Vigo	1.699	7,82
Benalmádena	1.940	10,11	MADRID		
Estepona	1.780	11,19	Alcalá de Henares	1.522	8,94
Fuengirola	1.805	10,35	Alcobendas	2.310	11,11
Marbella	2.457	13,42	Alcorcón	1.910	9,18
Mijas	1.650	8,61	Collado Villalba	1.550	7,91
Torremolinos	1.510	10,60	Coslada	1.750	9,09
Vélez-Málaga	1.180	6,53	Fuenlabrada	1.410	8,31
SEVILLA			Getafe	1.650	9,17
Alcalá de Guadaíra	970	5,71	Leganés	1.730	8,98
Dos Hermanas	1.130	6,03	Majadahonda	2.890	11,53
ASTURIAS			Móstoles	1.580	8,85
Avilés	983	5,89	Parla	1.199	6,83
Gijón	1.348	7,68	Pozuelo de Alarcón	3.010	10,17
LAS PALMAS			Rivas-Vaciamadrid	1.770	9,53
Arrecife	1.170	8,14	Rozas de Madrid (Las)	2.580	9,81
Santa Lucía de Tirajana	1.110	8,66	S. Sebastián de los Reyes	2.250	11,06
Telde	1.115	6,72	Torrejón de Ardoz	1.430	8,00
TENERIFE			Valdemoro	1.466	7,07
Arona	1.620	11,65	MURCIA		
San Cristóbal L.	1.120	7,05	Cartagena	990	6,28
CANTABRIA			Lorca	870	4,54
Torrelavega	1.010	5,30	Molina de Segura	810	4,71
CIUDAD REAL			GUIPUZCOA		
Puertollano	680	3,79	Irun	2.206	10,01
TOLEDO			VIZCAYA		
Talavera de la Reina	710	4,42	Barakaldo	1.880	9,52
LEÓN			Getxo	2.980	10,90
Ponferrada	820	4,74	ALICANTE		
BARCELONA			Alcoy/Alcoi	630	4,12
Badalona	1.710	10,67	Benidorm	1.982	11,35
Castelldefels	2.810	13,53	Elche/Elx	900	5,04
Cerdanyola del Vallès	2.100	9,83	Elda	510	3,59
Cornellà de Llobregat	2.020	11,68	Orihuela	1.207	9,20
Granollers	1.587	8,02	Torre Vieja	1.257	7,72
Hospitalet de Llobregat	1.820	14,31	VALENCIA		
Manresa	1.038	6,42	Gandia	890	7,19
Mataró	1.720	9,20	Paterna	1.070	5,82
Mollet del Vallès	1.760	8,88	Sagunto/Sagunt	760	4,82
Prat de Llobregat	2.099	10,76	Torrent	880	5,78
Rubí	1.745	9,01			

MADRID

- Segundo Trimestre 2018 -

RENTA DISPONIBLE

▲ **25.100€**
4T2016

VARIACION POB. ACTIVA

▲ **2,3%**
abr-17

TASA DESEMPLEO

▲ **10,8%**
feb-18

% VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ **68,2%**
2016

RATIO PISO/UNIF

▲ **66/2**
2016

ANTIGÜEDAD

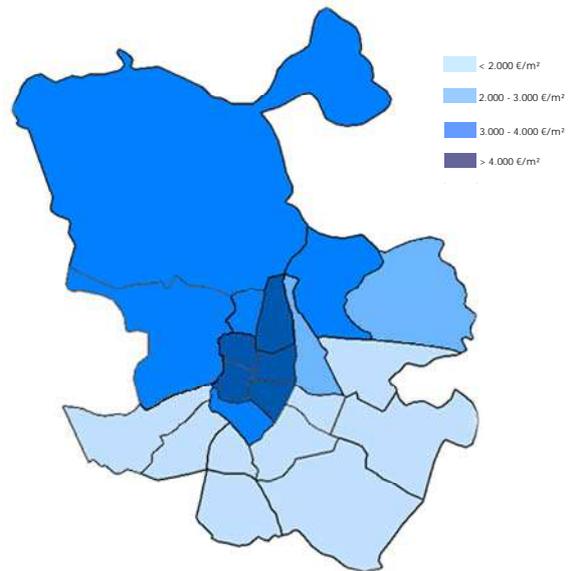
▼ **45**
2016

SUPERFICIE MEDIA

▼ **160,5**
2016

VARIACION VISADOS

▲ **6,1%**
2016



DISTRITO	Pob.	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
CENTRO	132.888	4.398	20,59
ARGANZUELA	153.531	3.484	15,88
RETIRO	119.516	4.396	17,33
SALAMANCA	145.893	5.433	21,14
CHAMARTÍN	145.564	4.687	17,80
TETUAN	156.869	3.005	16,46
CHAMBERÍ	139.112	5.101	19,31
FUENCARRAL	244.467	3.110	12,07
MONCLOA	118.501	3.223	15,48
LATINA	237.110	1.845	11,97
CARABANCHEL	249.943	1.752	11,65
USERA	137.951	1.520	11,24
P.VALLECAS	232.104	1.502	12,67
MORATALAZ	94.648	1.990	10,69
CIUDAD LINEAL	215.563	2.720	13,74
HORTALEZA	185.151	3.225	13,51
VILLAVERDE	146.831	1.302	10,62
V.VALLECAS	108.354	1.998	11,22
VICALVARO	71.305	1.790	10,20
SAN BLAS	157.219	1.890	12,04
BARAJAS	48.196	2.817	11,68

BARCELONA

- Segundo Trimestre 2018 -

RENTA DISPONIBLE

▲ 26.252€
4T2016

VARIACION POB. ACTIVA

▲ 0,5%
2T2017

TASA DESEMPLEO

▼ 8,81%
feb-18

% VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ 60,4%
2016

RATIO PISO/UNIF

▲ 98/2
2016

ANTIGÜEDAD

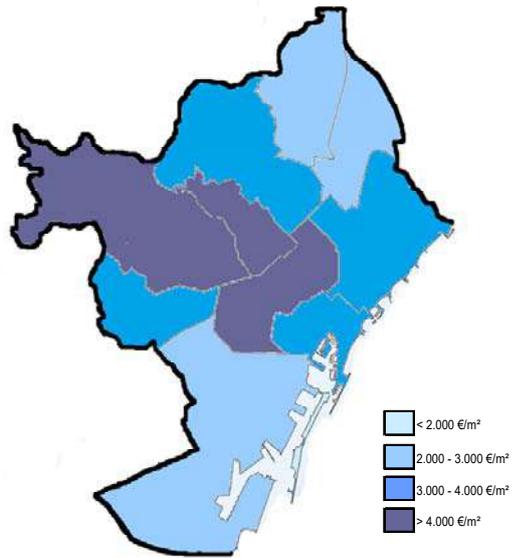
▼ 59
2016

SUPERFICIE MEDIA

▼ 133,1
2016

VARIACION VISADOS

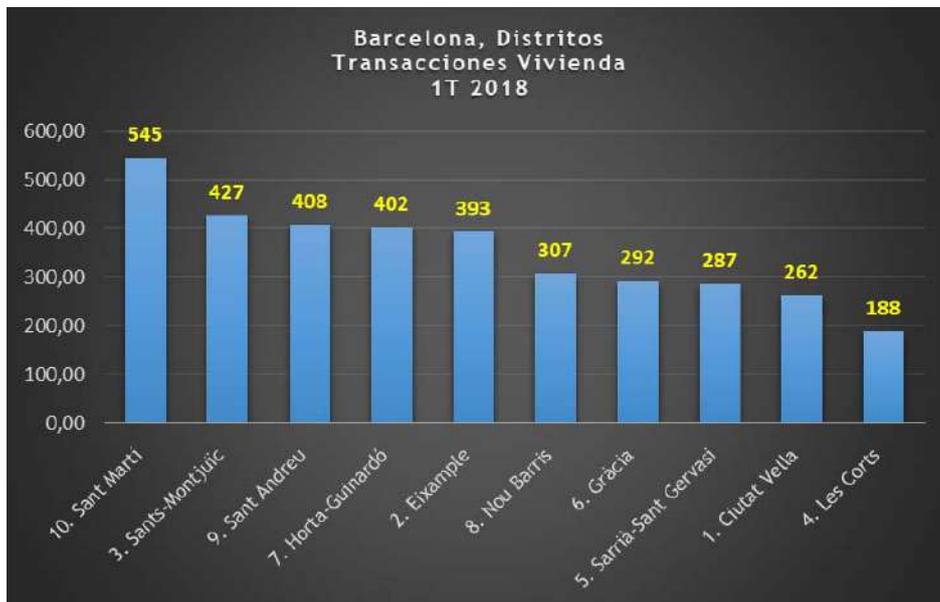
▲ 9,3%
2016



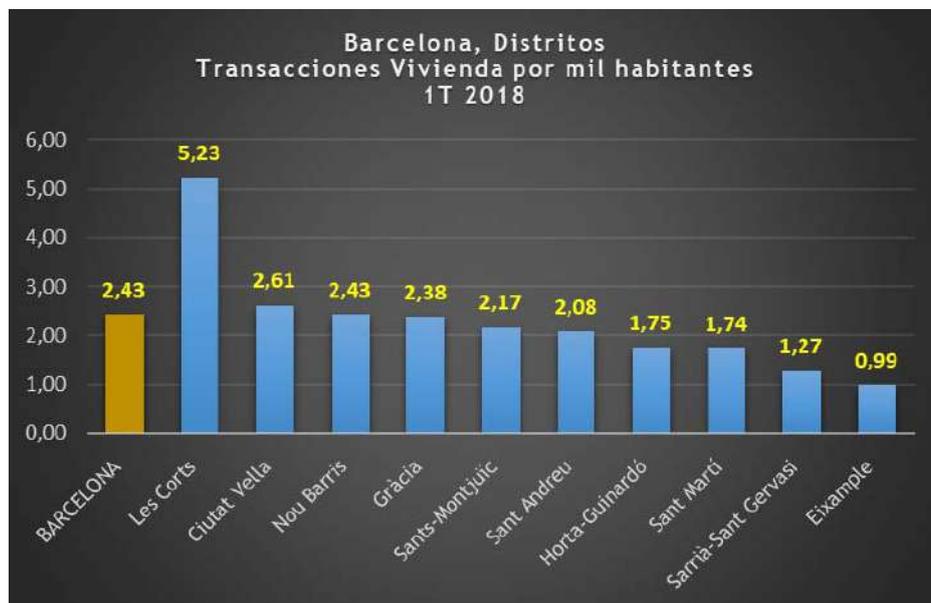
DISTRITO	Pob.	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
CIUTAT VELLA	102.250	3.676	21,33
EIXAMPLE	267.184	4.150	19,55
SAN MARTÍ	236.163	3.328	19,56
SANT ANDREU	147.639	2.872	13,54
NOU BARRIS	166.805	2.187	13,36
SANTS - MONTJUIC	182.354	3.079	17,01
LES CORTS	82.201	3.174	16,94
SARRIÀ - SANT GERVASI	149.734	4.998	19,44
GRACIA	121.566	4.105	17,92
HORTA - GUINARDÓ	169.187	2.990	14,66

A continuación, incluimos un análisis pormenorizado del mercado en Barcelona.

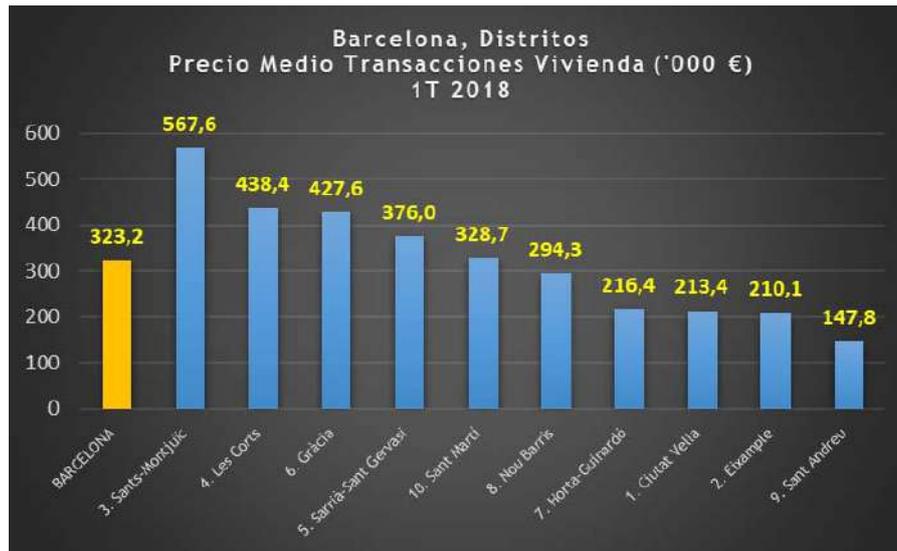
Por lo que respecta a transacciones, la distribución por distritos que daría como sigue:



Como puede observarse en el gráfico, el distrito de Sant Martí es el que más transacciones de vivienda (nueva y usada) refleja en el primer trimestre de 2018, siendo Les Corts el que menos.



Asimismo, en número de transacciones por 1.000 habitantes, el distrito de Les Corts es el que mayor ratio ofrece, siendo L'Eixample el menor de ellos. Puede observarse que solamente 3 distritos se sitúan por encima de la media de la ciudad: Les Corts, Ciutat Vella y Nou Barris.



Por lo que se refiere al precio medio de las transacciones de vivienda, Sants Montjuic es el distrito con mayor precio medio, siendo Sant Andreu el menor. Con respecto a la media de la ciudad, 5 distritos se sitúan por encima: Sants Montjuic, Les Corts, Gràcia, Sarrià-Sant Gervasi y Sant Martí.

SECCIÓN 4 - ANÁLISIS DE LA CARTERA

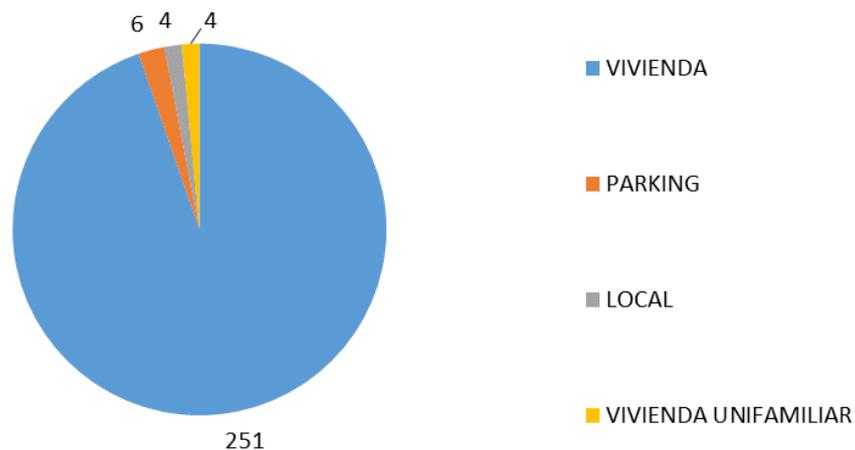
A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración.

El 97,76% de La Cartera, en términos de valor de Mercado, está representado por viviendas (40.996.803 €) y el restante 2,24% (940.559 €) está compuesto por locales comerciales y plazas de aparcamiento.

4.1. Composición de La Cartera por usos

En términos de valor de mercado, el uso residencial colectiva es la tipología que representa el mayor valor de La Cartera (40.180.216 €), seguido por el uso local comercial (875.789 €), residencial unifamiliar (816.586 €) y plazas de aparcamiento (64.770 €).

Nº Unidades por Tipo de Activo

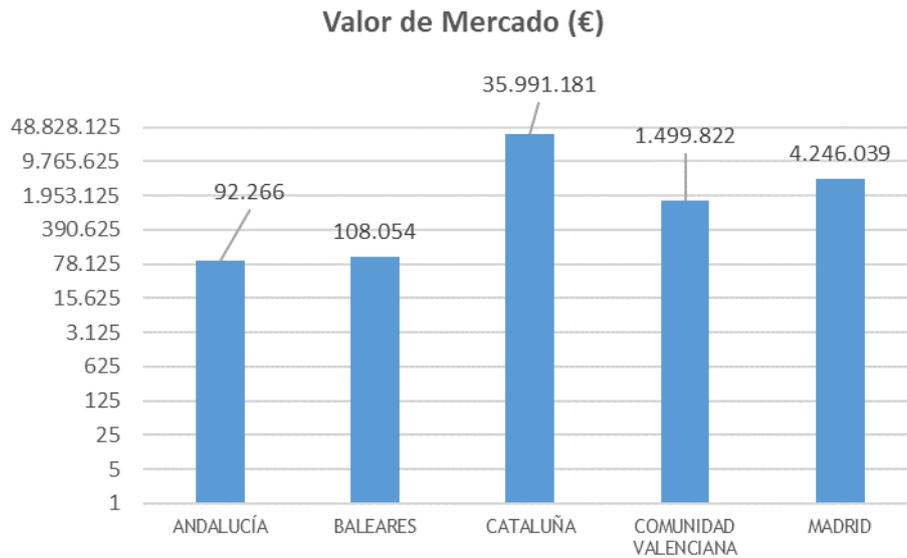


La siguiente tabla muestra la descomposición de La Cartera en términos de uso.

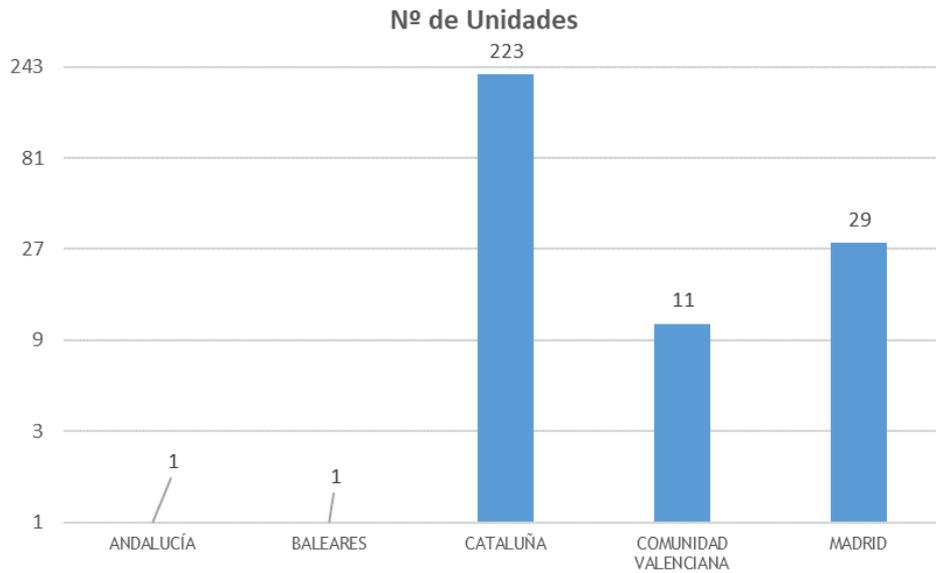
Tipo de Activo	Valor de Mercado (€)	Nº Unidades
VIVIENDA	40.180.216	251
LOCAL	875.789	4
VIVIENDA UNIFAMILIAR	816.586	4
PARKING	64.770	6
TOTAL	41.937.362	265

4.2. Composición de La Cartera por ubicación

La Cartera se localiza en 5 Comunidades Autónomas, pero se concentra significativamente en algunas de ellas. Las Comunidades Autónomas de Cataluña y Madrid concentran el 95,95% del valor de Mercado total. Asimismo, Cataluña concentra el 85,82% del valor total y Madrid concentra el 10,12%.



Escala logarítmica



Escala logarítmica

Cataluña concentra el mayor porcentaje de unidades (84,15%), seguido por Madrid (10,94%) y por la Comunidad Valenciana (4,15%).



Distribución de la cartera (nº de unidades) por Comunidades Autónomas

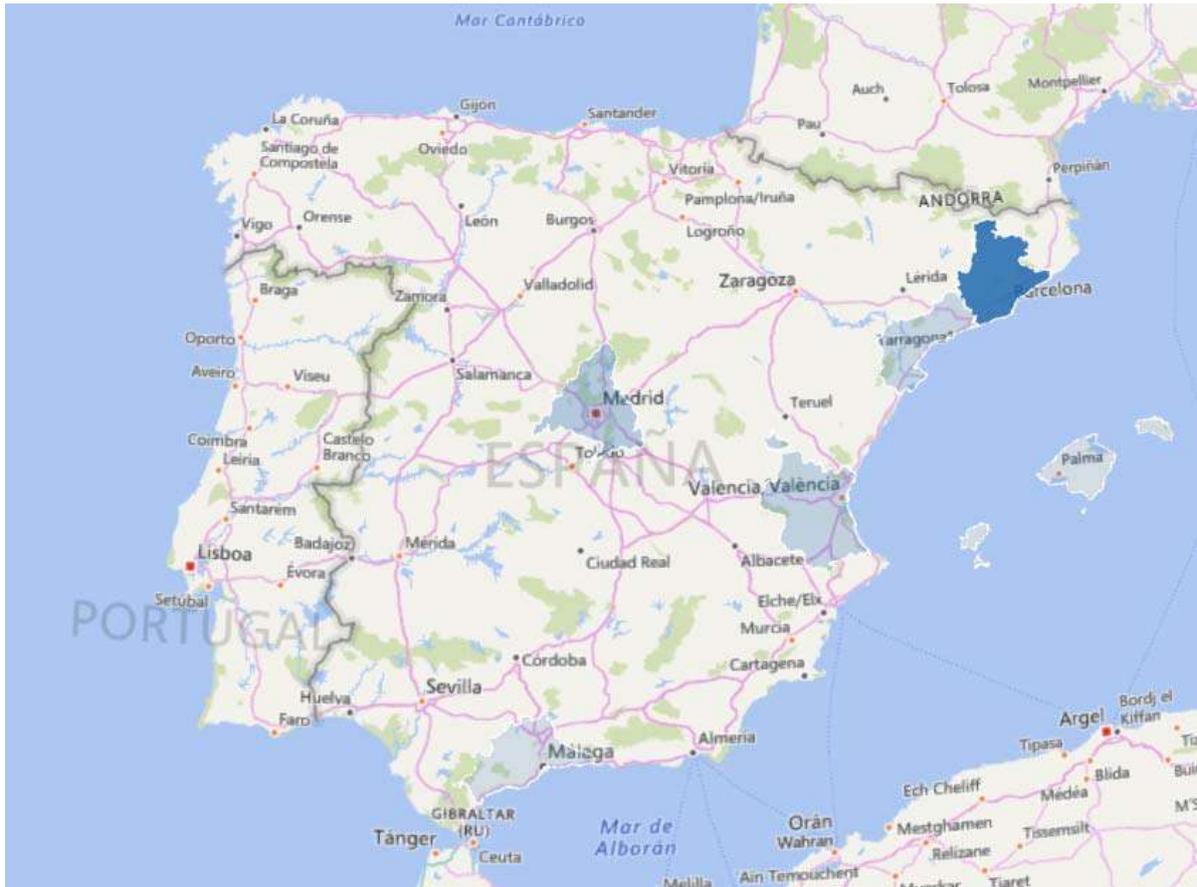
Tabla resumen de La Cartera por ubicación regional

Comunidad Autónoma	Valor de Mercado (€)	No. Unidades
ANDALUCÍA	92.266	1
BALEARES	108.054	1
CATALUÑA	35.991.181	223
COMUNIDAD VALENCIANA	1.499.822	11
MADRID	4.246.039	29
Total	41.937.362	265

Distribución provincial

La Cartera se distribuye en 6 provincias, de una manera heterogénea. En la provincia de Barcelona se concentra el 82,26% del número de unidades y el 84,18% del valor total. En Madrid se ubica el 11,32% del total de unidades y el 10,46% del valor. Asimismo, en la provincia de Valencia se ubica el 4,15% del número de unidades y el 3,58% del valor.

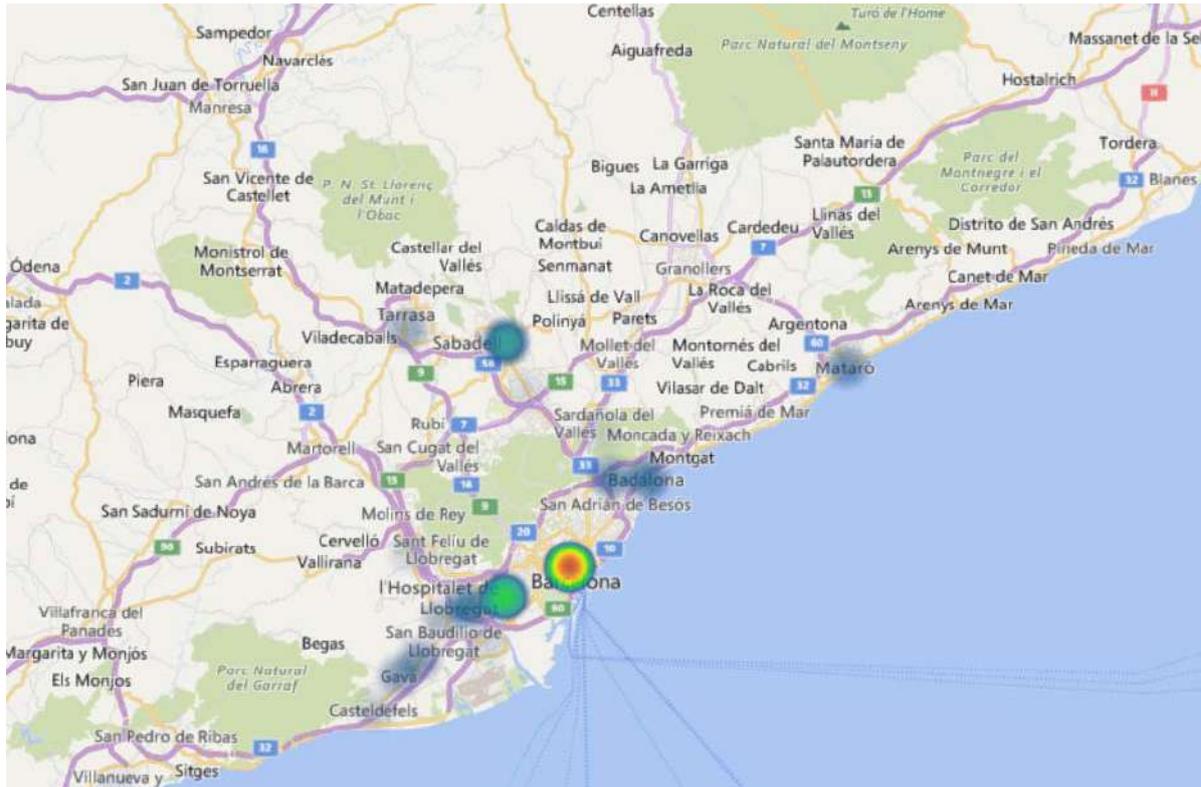
Provincia	No. Unidades	Valor de Mercado (€)
BARCELONA	218	35.302.403
MADRID	30	4.387.328
VALENCIA	11	1.499.822
TARRAGONA	4	547.489
MALAGA	1	92.266
PALMA DE MALLORCA	1	108.054
Total	265	41.937.362



Distribución de la cartera (nº de unidades) por provincias

Si nos fijamos en las provincias que acumulan el mayor valor de Mercado (Barcelona y Madrid), podemos concluir acerca de la distribución a nivel municipal:

- Barcelona: de los 23 municipios en los que se ubica alguno de los activos, más del 50% del valor de Mercado se concentra en los términos municipales de Barcelona y L'Hospitalet de Llobregat. Por lo que respecta al número de unidades, más del 50% de las mismas se concentran en los municipios de Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat y Sabadell.
- Madrid: de los 10 municipios en los que se ubica alguno de los activos, el 62,04% del valor de Mercado se concentra en el término municipal de Madrid, así como el 63,33% del total de unidades.

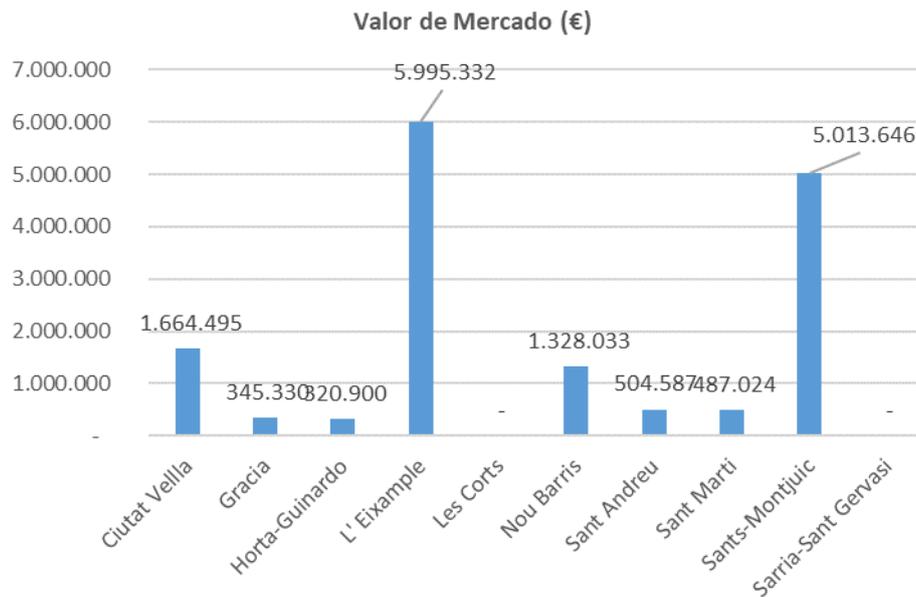
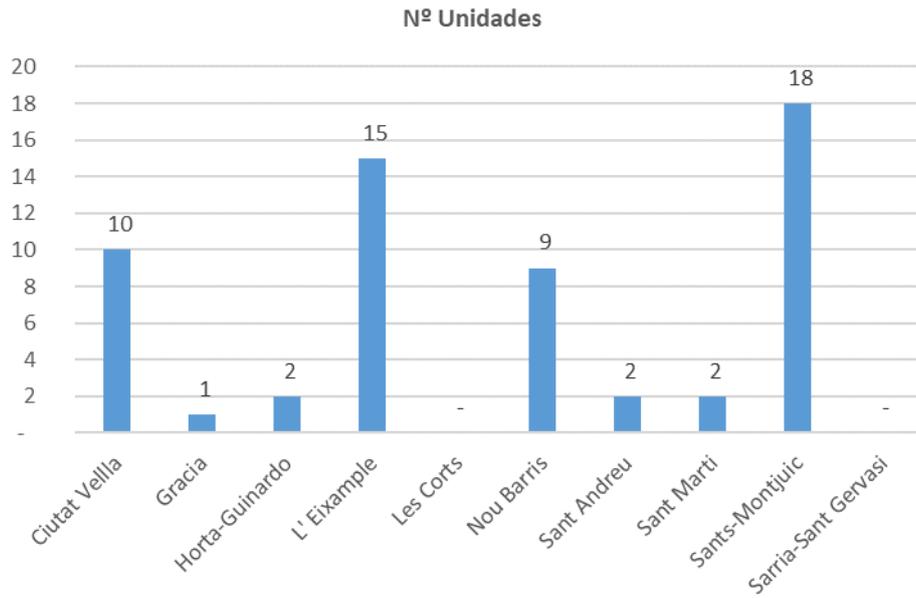


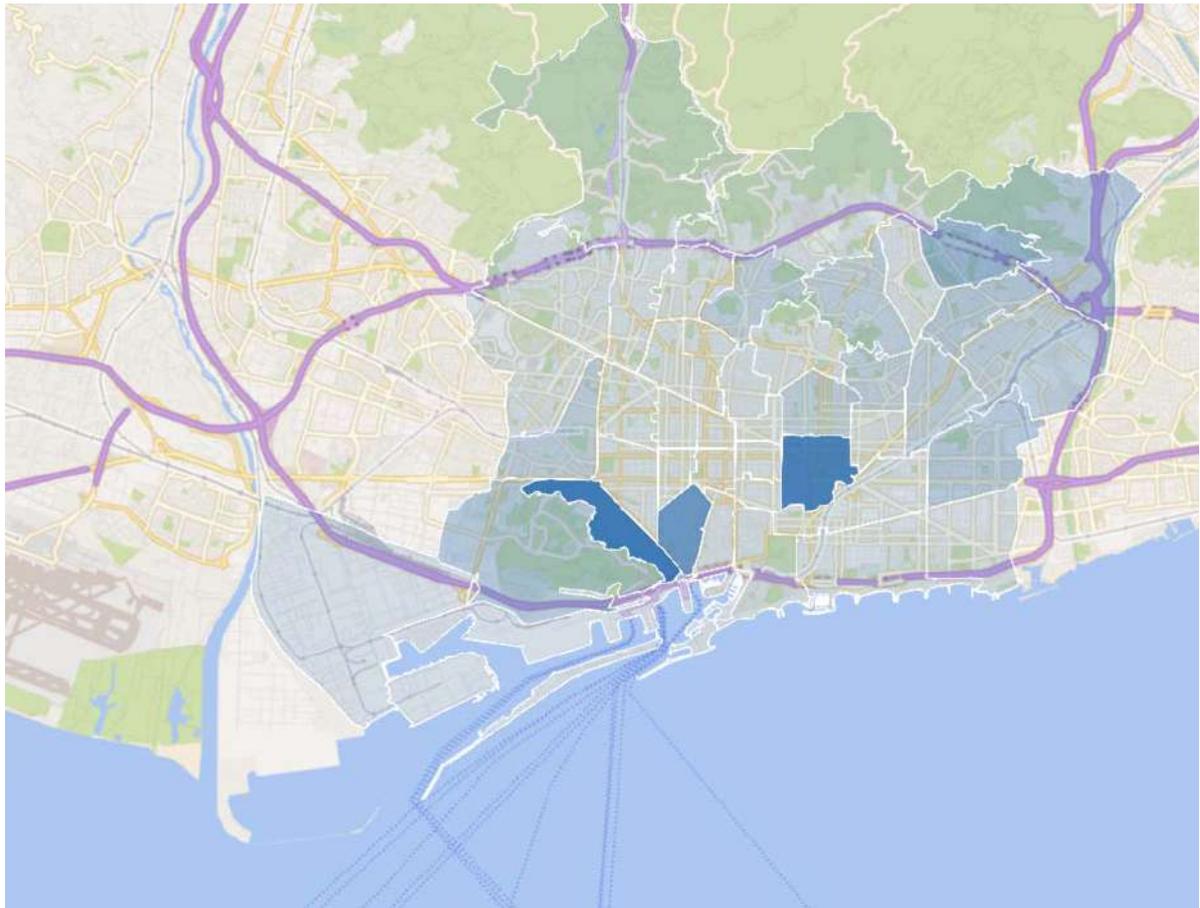
Distribución (nº de unidades) en la provincia de Barcelona

Como puede observarse, en la provincia de Barcelona, el valor de mercado y el número de unidades de la cartera está concentrado mayoritariamente en la ciudad de Barcelona y en los municipios limítrofes, como se ha comentado anteriormente.

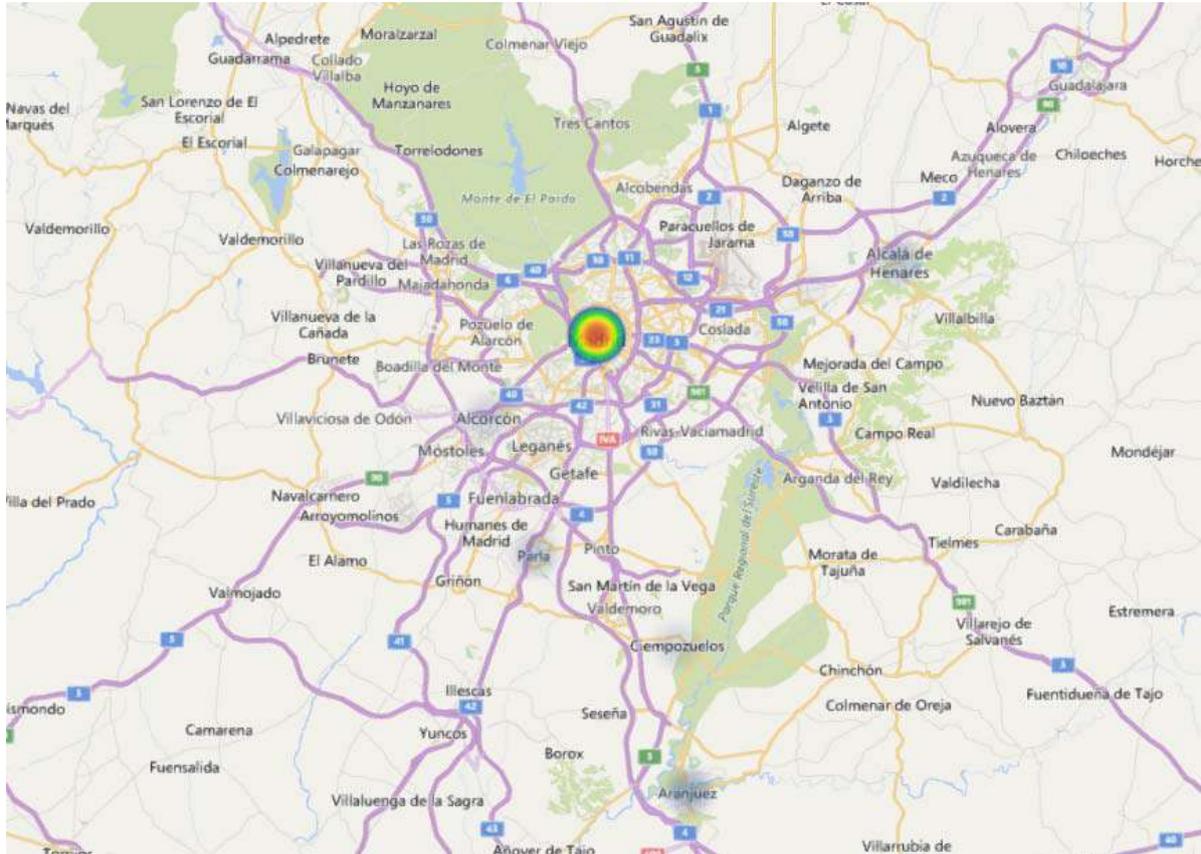
A continuación, se incluye el detalle de la distribución por distritos en el municipio de Barcelona.

Distrito	Nº Viviendas	Valor de Mercado (€)
Ciutat Vella	10	1.664.495
Gracia	1	345.330
Horta-Guinardo	2	320.900
L' Eixample	15	5.995.332
Les Corts	-	-
Nou Barris	9	1.328.033
Sant Andreu	2	504.587
Sant Marti	2	487.024
Sants-Montjuic	18	5.013.646
Sarria-Sant Gervasi	-	-
Total	59	15.659.347





Distribución de la cartera (nº unidades) por distritos de Barcelona



Distribución (nº de unidades) en la provincia de Madrid

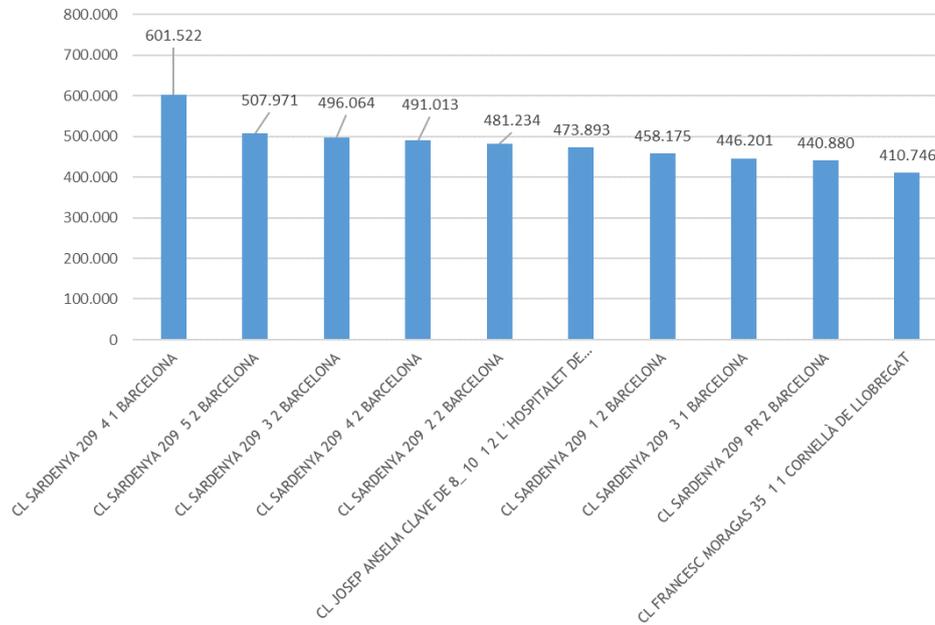
Como puede observarse, en la provincia de Madrid, el valor de mercado y el número de unidades de la cartera está concentrado mayoritariamente en la ciudad de Madrid.

A continuación, se incluye una tabla con el detalle de la cartera a nivel municipal, tanto en valor de mercado como en número de unidades.

MUNICIPIO	VALOR DE MERCADO (€)	Nº Unidades
BARCELONA	15.659.347	59
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	5.494.632	49
SABADELL	2.837.211	27
MADRID	2.722.098	19
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	1.523.253	10
VALENCIA	1.499.822	11
BADALONA	1.485.847	14
SANTA COLOMA DE GRAMANET	1.209.708	9
MATARO	1.128.584	7
VILADECANS	973.512	6
GAVA	886.165	5
TERRASSA	765.160	7
SANT BOI DE LLOBREGAT	641.228	4
CASTELLDEFELS	425.568	3
ARGANDA DEL REY	419.875	2
SALOU	391.499	3
EL PRAT DE LLOBREGAT	351.308	2
SANT VICENÇ DELS HORTS	341.357	3
BARBERA DEL VALLES	310.350	2
VILANOVA I LA GELTRU	284.164	2
TORREJÓN DE ARDOZ	276.930	2
MONTCADA I REIXAC	273.122	3
LAS ROZAS	230.048	1
CUBELLES	180.068	1
CAMBRILS	155.991	1
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	145.585	1
SERRANILLOS DEL VALLE	141.289	1
MÓSTOLES	120.977	1
PARETS DEL VALLÈS	120.830	1
PARLA	113.588	1
SANT FELIU DE LLOBREGAT	113.257	1
ALCALÁ DE HENARES	110.869	1
GRANOLLERS	110.094	1
PALMA DE MALLORCA	108.054	1
FUENLABRADA	106.070	1
SANT PERE DE RIBES	105.597	1
MARBELLA	92.266	1
VILANOVA I LA GELTRÚ	82.043	1
Total	41.937.362	265

4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado

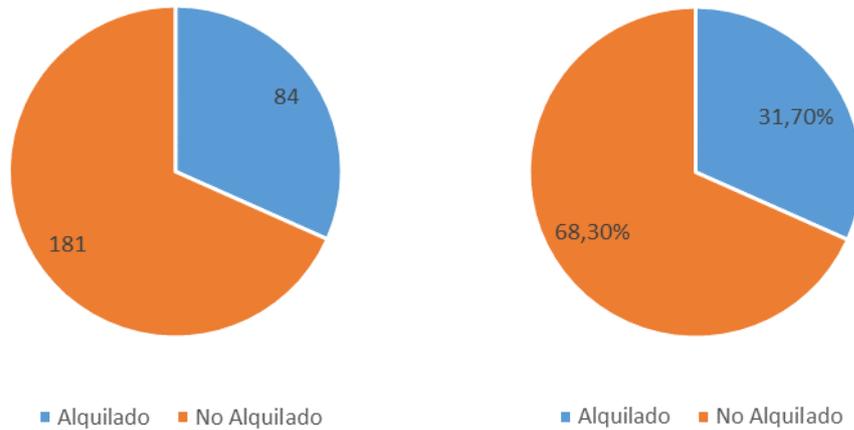
10 Principales Unidades por Valor (€)



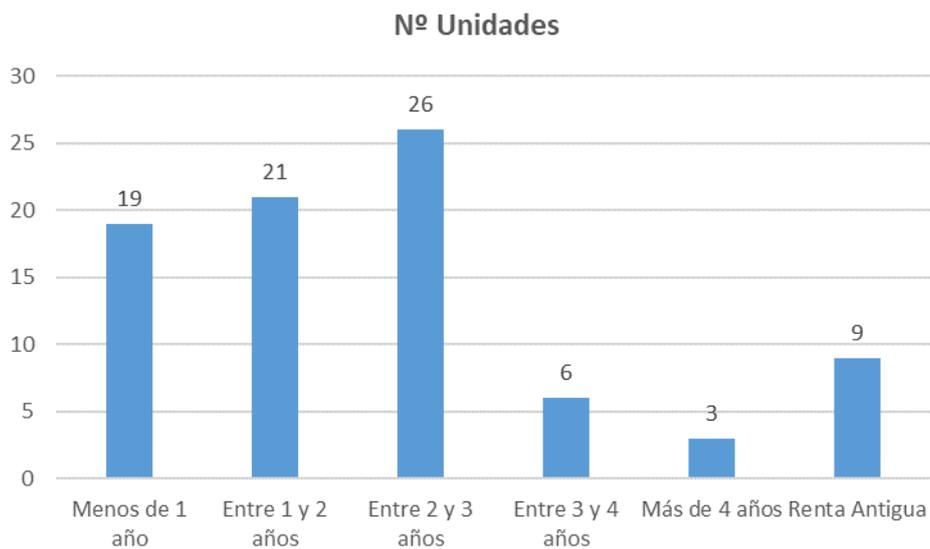
Activo	Valor de Mercado (€)
CL SARDENYA 209 4 1 BARCELONA	601.522
CL SARDENYA 209 5 2 BARCELONA	507.971
CL SARDENYA 209 3 2 BARCELONA	496.064
CL SARDENYA 209 4 2 BARCELONA	491.013
CL SARDENYA 209 2 2 BARCELONA	481.234
CL JOSEP ANSELM CLAVE DE 8_10 1 2 L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	473.893
CL SARDENYA 209 1 2 BARCELONA	458.175
CL SARDENYA 209 3 1 BARCELONA	446.201
CL SARDENYA 209 PR 2 BARCELONA	440.880
CL FRANCESC MORAGAS 35 1 1 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	410.746

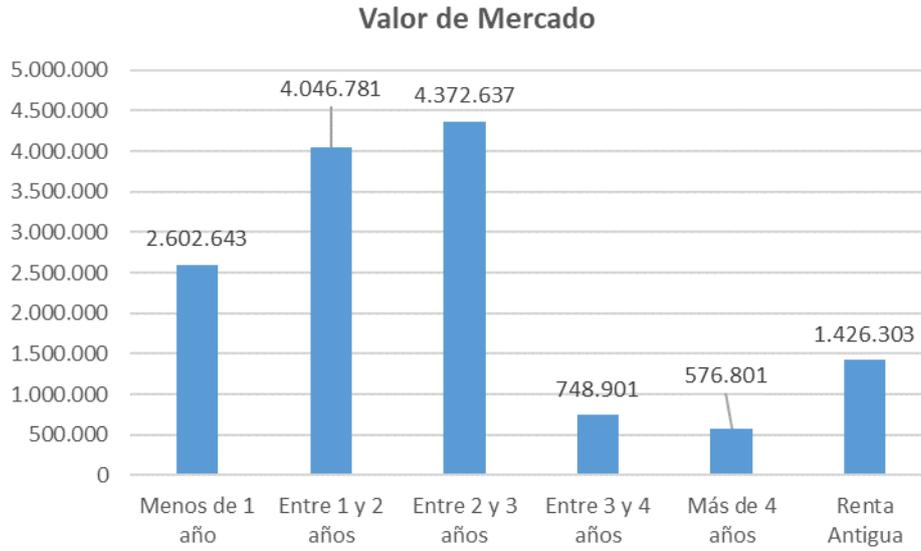
4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación

La Cartera se encuentra dividida en dos categorías: unidades alquiladas y unidades no alquiladas. Las unidades alquiladas suman un total de 84 unidades, equivalente al 31,70% del total de la cartera.



En términos de duración de contrato, entendido como plazo de arrendamiento restante a fecha de valoración, la estructura es como sigue:



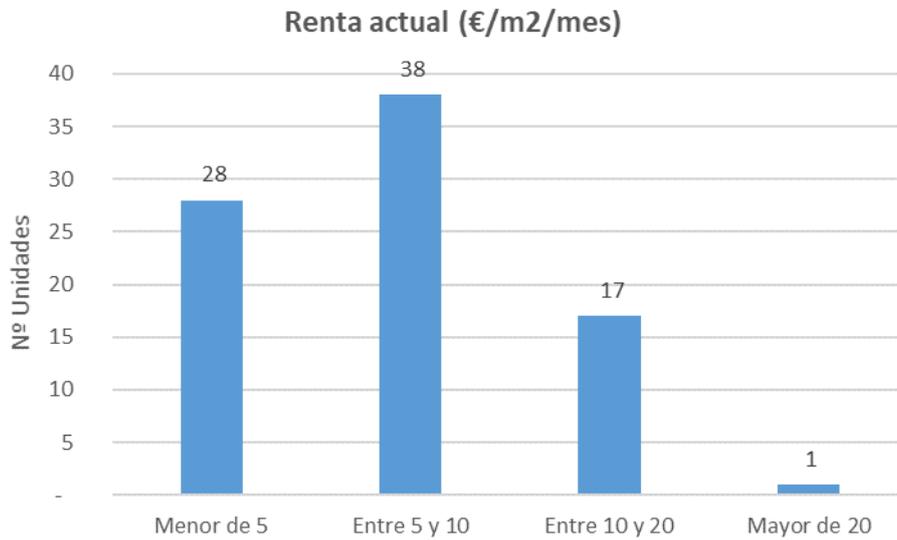


Plazo de Arrendamiento Remanente	Nº Unidades	Valor de Mercado
Menos de 1 año	19	2.602.643
Entre 1 y 2 años	21	4.046.781
Entre 2 y 3 años	26	4.372.637
Entre 3 y 4 años	6	748.901
Más de 4 años	3	576.801
Renta Antigua	9	1.426.303
Total	84	13.774.066

El 78,57% de las unidades alquiladas tiene una duración de contrato remanente de hasta 3 años de duración, mientras que el 80,02% del valor de Mercado de las unidades arrendadas se acumula en estas mismas unidades.

Renta de Contrato

Para las unidades alquiladas, la renta de contrato está concentrada al 78,82% entre unidades con una renta unitaria de hasta 10 euros/m²/mes.



No. Unidades	Renta actual (€/m ² /mes)	Proporción
28	Menor de 5	33,33%
38	Entre 5 y 10	45,24%
17	Entre 10 y 20	20,24%
1	Mayor de 20	1,19%
84	7,05	100%

La renta contractual media de la cartera se sitúa en 7,05 euros/m²/mes.



Por lo que respecta a la distribución provincial de alquileres, el conjunto de las provincias de Barcelona y Madrid el 100% de las unidades.

La provincia de Barcelona concentra el 97,62% del total de unidades alquiladas y Madrid el 2,38% del total.

Distribución provincial de unidades alquiladas

Provincia	No. Unidades	Proporción (%)
BARCELONA	82	97,62%
MADRID	2	2,38%
Total	84	100%



Por lo que respecta a la distribución provincial de activos no alquilados, el conjunto de las provincias de Barcelona y Madrid concentran el 90,61% de las unidades.

La provincia de Barcelona concentra el 75,14% del total de unidades no alquiladas y Madrid el 15,47%.

Distribución provincial de unidades no alquiladas

Provincia	No. Unidades	Proporción (%)
BARCELONA	136	75,14%
MADRID	28	15,47%
VALENCIA	11	6,08%
TARRAGONA	4	2,21%
MALAGA	1	0,55%
PALMA DE MALLORCA	1	0,55%
Total	181	100%

SECCIÓN 5 - CONCLUSIONES

Factores positivos

- Cartera eminentemente residencial-vivienda, el tipo de activo más seguro y con mayores expectativas de crecimiento sostenido a corto y medio plazo
- Cartera concentrada (en número de unidades y valor de mercado) en provincias de gran potencial: Barcelona, Madrid y, en menor medida, en Valencia, Málaga, Mallorca y Tarragona. Se trata de provincias con una dinámica inmobiliaria elevada
- Más del 80% de las unidades están situadas en capitales de provincia o grandes áreas metropolitanas: Barcelona, Madrid, L' Hospitalet de Llobregat, Valencia, Badalona, Sabadell...
- Cartera fundamentalmente de primera residencia, que es el activo de uso residencial más estable
- Si la estrategia fuese la explotación en rentabilidad, la concentración en zonas de gran potencial y centros económicos de primer orden de este tipo de activos en esas ubicaciones tiene una gran facilidad de alquiler

Factores menos positivos

- Grado de ocupación en torno al 32%, debido a los trabajos previos a la comercialización y su reciente incorporación a la cartera
- Cartera con costes de gestión elevados al tratarse de unidades residenciales diseminadas
- Existe un número de unidades ocupadas en precario, que supone un tercio de la cartera, lo que implica una gestión con cierta complejidad para estas unidades
- El proceso de implantación de la estrategia de cartera podría dilatarse en el tiempo al tratarse de unidades residenciales diseminadas

SECCIÓN 6 - VALORACIÓN

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la cartera:

a) Valor de Mercado

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de la cartera descrita en este informe, a fecha de 31 de agosto de 2018:

41.940.000 € (Redondeado)
(Cuarenta y Un Millones Novecientos Cuarenta Mil Euros)

b) Análisis de Sensibilidad

De manera adicional, se ha procedido a realizar un análisis de sensibilidad en la valoración.

Este análisis de sensibilidad ha consistido en variar las tasas de descuento aplicadas en el Descuento de Flujos de Caja. La variación realizada se traduce en disminuir (escenario optimista) en un 1,50% las tasas aplicadas y en aumentar (escenario pesimista) en un 1,50% también las tasas aplicadas.

Los resultados de este proceso se muestran a continuación:

Análisis de Sensibilidad	Valor de Mercado (€)	Variación
Escenario Optimista	43.287.456	3,21%
Escenario Pesimista	40.828.440	-2,65%

SECCIÓN 7 - CONFIDENCIALIDAD

Finalmente, en concordancia con la práctica habitual, este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y para la finalidad indicada. No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes, derivadas del contenido de este informe, en su totalidad o en parte del mismo. La divulgación del contenido de este informe (en su totalidad o en parte) debe ser autorizada por escrito por Gesvalt Sociedad de Tasación S.A.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Sergio Espadero Colmenar, MRICS
Director Advisory Services

ANEXO VI Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

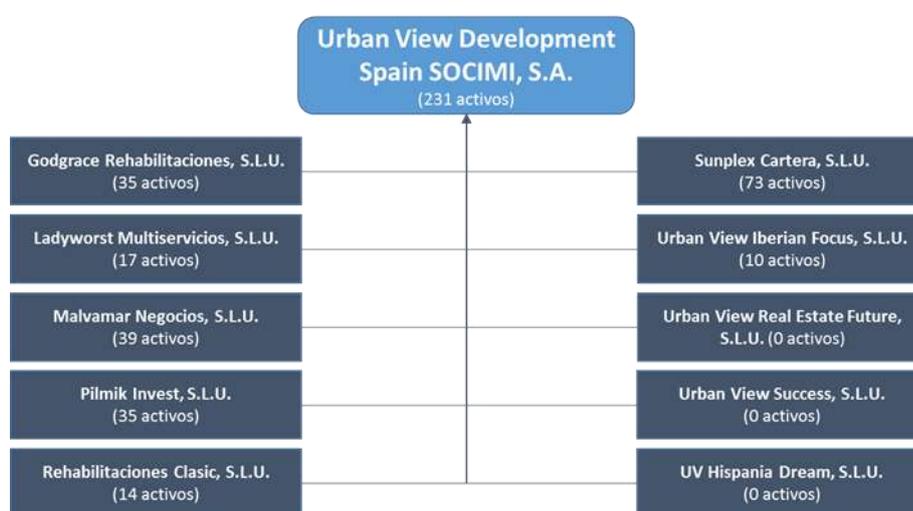
Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno
URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN, SOCIMI, S.A

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama

Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) cuenta con la siguiente estructura a fecha de hoy (la cual se mantendrá previsiblemente hasta la fecha de incorporación al MAB, sin perjuicio de la entrada de accionistas minoritarios): Todas las decisiones son tomadas por el Consejo de Administración:

Estructura corporativa del Grupo:



Estructura accionarial de Grupo:

Accionista	Particip. (%)	Nº de acciones.	Valoración * (Euros)
Urban View sociimi, L.P.	93,23%	4.949.899	35.639.273
22 inversores	6,38%	338.510	2.437.272
Autocartera	0,39%	20.889	150.401
Total	100,0%	5.309.298	38.226.946

** En base al precio de referencia establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 13 de noviembre de 2018, tras el informe de valoración de los fondos propios a 31 de agosto de 2018 realizado por el experto independiente Gesvalt y los hechos posteriores*

Consejo de administración compuesto por los siguientes miembros:

- D. Nadav Moshe Hamo: presidente y consejero delegado mancomunado.
- D. Gai Ayalon: vocal y consejero delegado mancomunado.
- D. Eitan Peretz: vocal.
- D. Jacob Jonathan Behar: vocal.
- D. Asher Hakmon: vocal.
- Dña. Chen Menachemi: vocal.
- D. Aviv Evan Arkin: vocal.
- D. Roy Girtz: vocal.
- D. Orit Shoshana Bar on Bakarski: vocal.

El Consejo de Administración cuenta con un secretario no consejero, D. Lorenzo Puccini.

Por otro lado, la Sociedad actualmente cuenta con 18 empleados en nómina en España (el “**Personal Interno**”) lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son realizadas por el propio Personal Interno.

b) Funciones del Consejo y sus Directores

Las funciones del Consejo, incluyen, entre otras:

(i) Formulación de cuentas anuales

Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB.

(ii) Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones

Los directores revisan y aprueban, a proposición del Personal Interno, todas aquellas modificaciones aplicables a los contratos en vigor de la cartera de inmuebles, nuevos contratos de arrendamiento, así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita.

(iii) Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias

Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por la Comisión de Inversiones formado por Nira Sapir y Eitan Peretz, a proposición del Personal Interno, con la debida información y

documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.

(iv) Aprobación de financiación externa

La financiación de nuevas adquisiciones es aprobada por el Consejo, quien a su vez supervisará que la financiación externa no supera el 60% del valor hipotecario del activo a adquirir y que las garantías solicitadas por la entidad financiadora sean razonables.

(v) Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros

El Consejo es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica suministrada por los auditores y el propio Personal Interno para formar sus decisiones.

(vi) Aprobación de previsiones o estimaciones requeridas por el MAB y actualización de las mismas

De conformidad con el apartado 1.5 de la cláusula Primera de la Circular 2/2018 del MAB, para el caso de que en el momento de solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad, la misma no haya sido auditada durante veinticuatro meses consecutivos, el Consejo deberá presentar y aprobar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contengan información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos, notificándose al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. Esta información deberá remitirse hasta que la antigüedad de la Sociedad alcance tres ejercicios.

Asimismo, de conformidad con el apartado 1 de la cláusula Segunda de la Circular 6/2018 del MAB, el Consejo recogerá, dentro de los informes financieros semestrales y anuales que la Sociedad está obligada a remitir, cualesquiera actualizaciones de dichas previsiones o estimaciones, así como información relativa al grado de cumplimiento de las mismas.

En el caso de las SUB-SCOMIS, la mercantil URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI SA es el socio único. A nivel de administración, Gai Ayalon y Nadav Moshe Hamo, son los administradores mancomunado de las SUB-SOCIMIS.

c) **Formación de los componentes del Consejo**

El inicial accionista único (en su momento) de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, nombró a los miembros del Consejo en base a su formación, que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

(i) D. Nadav Moshe Hamo: Presidente y consejero delegado mancomunado. Fecha de nombramiento (i) como Presidente y consejero: 22 de enero de 2018; y (ii) como consejero delegado mancomunado: 6 de julio de 2018. El Señor Hamo es cofundador y CEO de Urban Group. Don. Hamo esta al cargo de la gestión de Urban Group y además participar en la gestión del mismo grupo a nivel internacional, además de diseñar las estrategia y metas. Don. Hamo tiene un Grado en Economía y Negocios y ha gestionado Urban Group desde el inicio.

(ii) D. Guy Ayalon: Vocal y consejero delegado mancomunado. Fecha de nombramiento (i) como consejero: 22 de enero de 2018; y (ii) como consejero delegado mancomunado: 6 de julio de 2018. El Señor Ayalon tiene una gran experiencia en servicios financieros inmobiliarios y de inversión, como cofundador de BCN Investments S.L. y como asociado en uno de los mayores bancos de Israel. Don. Ayalon tiene una Licenciatura en Derecho del Colegio de Estudios Académicos de Administración de Israel, y tiene licencia para practicar leyes en Israel.

(iii) D. Eitan Peretz: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018. El Señor Peretz es el co-fundador y presidente de Urban Grupo. Don. Peretz se ha especializado, durante sus más de 15 años de experiencia, en la inversión en activos inmobiliarios durante los últimos 15 años. Sr. Peretz es la persona que supervisar todas las operaciones del grupo (compras, ventas) además de buscar nuevas oportunidades de negocio.

(iv) D. Jacob Jonathan Behar: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Posee más de diez años de experiencia en el sector inmobiliario a nivel internacional. Trabajó como abogado en el Departamento de Derecho Inmobiliario de Fischer Behar Chen Well Orion & Co, donde lideró equipos de negociación en gran cantidad de transacciones inmobiliarias, tanto residenciales como comerciales.

Desde 2008 es miembro-gestor del fondo de inversión inmobiliaria Jonstar Inc., fondo que posee, opera y desarrolla activos inmobiliarios en Nueva York, Toronto y Tel Aviv. El papel del Sr. Behar en dicho fondo es, entre otras, identificar y ejecutar transacciones inmobiliarias y gestionar todos los aspectos de las mismas.

Tiene un Master en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad de Columbia y es licenciado en Derecho por el Interdisciplinary Center Herzliya de Israel, estando admitido para la práctica del derecho en Israel.

(v) D. Asher Hakmon: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Es ingeniero eléctrico. Empezó su carrera en las Fuerzas Armadas de Israel, donde, durante 11 años, gestionó varios proyectos tecnológicos, especializándose en su financiación y ejecución. Entre el 2000 y 2013 trabajó en dos start-ups tecnológicas.

Desde 1996, ha estado involucrado en la realización de inversiones inmobiliarias en Nueva York, Israel y Berlín, involucrando familiares y amigos, liderando los mismos en operaciones con SOCIMIs en España y actuando como interventor externo de la Sociedad.

(vi) Dña. Chen Menachemi: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Ha cursado un MBA, con calificación *Cum Laude*, en la universidad *College of Management Academic Studies* de Israel y posee una amplia experiencia en el mundo de la consultoría estratégica de negocios, tanto en el sector tecnológico como inmobiliario.

Durante los primeros años de su carrera profesional dirigió durante cuatro años equipos para la incorporación de soluciones tecnológicas en algunas de las mayores empresas de construcción de Israel, tales como *Electra Constructions Ltd.* y *Ashtrom Group Ltd.* En los últimos años, ha trabajado principalmente en compañías tecnológicas, asistiéndolas en su planeamiento financiero, así como en su estrategia de negocio y crecimiento. Entre estas compañías se encuentran *Dortech Systems*, en la que participó en su estrategia de adquisición, y *Crossrider PLC*, donde colaboró en su salida a cotización en la Bolsa de Londres.

(vii) D. Aviv Evan Arkin: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Es el director de servicios fiscales de *Arkin & Peguero CPAs*, una empresa de contabilidad con oficinas en Miami y Nueva York. Posee amplios conocimientos en fiscalidad internacional e inmobiliaria, habiendo ejercido como Contable Público Certificado desde 2011.

Además, desde 2015 es miembro ejecutivo de *E&M Estates Group LLC*, una sociedad de inversión inmobiliaria verticalmente integrada, especializada en la búsqueda de oportunidades únicas en el mercado inmobiliario.

Posee un Master en Fiscalidad por la *City University of New York-Zicklin School of Business*. Cuando todavía cursaba sus estudios, fue contratado por *Ernst & Young* como asociado del departamento de fiscalidad, donde empezó su carrera. Su última posición, antes de constituir su propia sociedad en 2017, era la de *Senior Tax Manager*.

(viii) D. Roy Girtz: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Es el propietario y el director de asesoramiento en contratación de seguros en *Downtown Abstract Corporation* desde su creación en 2004. *Downtown Abstract Corporation* es una agencia de seguros de Nueva York, que presta servicios para algunos de los mayores aseguradores de Estados Unidos.

Obtuvo su doctorado en Derecho *juris doctor* en 2003, pudiendo ejercer como abogado en el Estado de Nueva York. También ha participado en la gestión y dirección de carteras de edificios residenciales de Nueva York durante más de diez años.

(ix) D. Orit Shoshana Bar on Bakarski: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Al inicio de su carrera fue atleta olímpico, representando a Israel en los Juegos Olímpicos de Sidney, en la categoría de Judo. Ha trabajado en compañías tecnológicas y, durante los últimos cinco años, ha liderado colaboraciones en el sector inmobiliario. Además, posee un MBA por la universidad de ingeniería de Tel-Aviv (*Tel-Aviv Academic College of Engineering*).

d) Funciones del Personal Interno

El modelo de gestión de la Sociedad se instrumentaliza a través de la gestión realizada por el Personal Interno, lo que ha permitido optimizar la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

El Personal Interno dispone de suficiente experiencia, medios y recursos para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera de activos de la Sociedad. En particular:

Entre las actividades del Personal Interno que garantizan el establecimiento de una adecuada estructura de control interno en la toma de decisiones y en el flujo de información, destacan, aunque no limitado a, los siguientes informes que son reportados al Consejo con la periodicidad indicada:

(i) *Informes de carácter financiero*

Informes de periodicidad trimestral:

- a. Flujos de caja de la Sociedad con proyecciones a un mes.
- b. Informe trimestral de rentas percibidas de los arrendadores e impagos asociados a los contratos de arrendamiento en vigor.
- c. Seguimiento de desviaciones sobre los presupuestos iniciales a trimestre vencido y sugerencia sobre reajustes necesarios en el presupuesto para el mes corriente.
- d. Estados financieros no auditados (EEFF, Balance y PyG).

Informes de periodicidad anual:

- a. Cuentas anuales de la Sociedad para su posterior aprobación por el Consejo y auditoría anual.
- b. Sobre la base de dicha información, el Consejo aprobará la información periódica –incluyendo no sólo la información anual si no también la de carácter semestral– referida en la Circular 6/2018 del MAB (*Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil*).

(ii) *Informes de carácter operativo*

- a. Información sobre la actividad arrendataria de la Sociedad, incluyendo entre otros:

- Niveles de ocupación por activo, fechas de cumplimiento de los contratos en vigor, aplicación de incentivos a los arrendatarios, etc.
- b. Auditoría técnica anual de los activos
- c. Informe de *legal due diligence* para cada compra de activos.

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los informes suministrados al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y los Consejeros que lo representan. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos.

Por tanto, los consejeros, mediante la revisión de planes de negocio, informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación a suscribir por la Sociedad en relación con la actividad de la Sociedad, se informa al Consejo sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos para que puedan revisarlos. Dichos documentos deben aprobados por los consejeros delegados mancomunados o por algún apoderado general de la Sociedad.

Esto permite un mayor control por el Consejo de Administración, que celebra reuniones con carácter trimestral para supervisar y aprobar, entre otros aspectos, los nuevos contratos de alquiler o de compraventa a suscribir por la Sociedad durante el trimestre en curso, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la evolución del negocio de la Sociedad en cada momento.

La supervisión de las actividades de los terceros se realiza a través de una doble vía:

- Revisión de los informes e información suministrada de forma periódica.
- Reuniones semanales de periodicidad semanal (lunes-jueves):
 - o Se revisan todas las acciones de *marketing*, potenciales nuevos arrendamientos, renovaciones y cualquier tema que afecte a los edificios o la Sociedad.
 - o En estas llamadas, cada parte aporta y monitoriza información relacionada con su especialidad (información legal, financiera, *asset management*, *controllers* y asesores).

b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al MAB

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento del MAB. Durante el proceso y hasta la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones en el MAB. Dispone igualmente de los servicios de Horwath PLM Auditores, S.L.P., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría de los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al MAB incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 6/2018 del MAB.

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al MAB y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada [por parte del Personal Interno] y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. mientras la Sociedad cotice en el MAB y de J&A Garrigues, S.L.P. hasta la incorporación al MAB, según se ha indicado.

En particular, (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en el Mercado que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada al Mercado en presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por [la dirección de la Sociedad].

Todos los miembros del Consejo son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad supervisa, con la asistencia de los consejeros delegados según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web.

III. Evaluación de riesgos

El Consejo, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad la Sociedad serían los siguientes:

- **Riesgos operativos y de valoración:**

- Influencia actual del accionista mayoritario
- Riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros
- Conflictos de interés con partes vinculadas
- Riesgos de unidades de la cartera sin certificado de eficiencia energética
- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos
- Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia
- Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura
- Riesgos sociopolíticos
- Riesgos de cambios normativos
- Concentración en un tipo de activo
- Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros
- Riesgos de la gestión del patrimonio
- Incumplimiento de los contratos de arrendamiento
- Cambios en la composición de la cartera de activos
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- Riesgo por conflicto de interés al no existir consejeros independientes
- Riesgo de incumplir previsiones.
- Riesgo de daños en los activos

- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:**

- Carácter cíclico del sector.
- Sector altamente competitivo
- Grado de liquidez de las inversiones
- Concentración geográfica de producto y mercado
- Riesgo por el ejercicio del tanteo o retracto por parte de la Generalitat de Cataluña.

- **Riesgos ligados a las acciones:**

- Riesgo de falta de liquidez
- Evolución de la cotización
- Recomendaciones de buen gobierno
- Free float

- **Riesgos Fiscales:**

- Régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado.

- La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos
- La aplicación del régimen de SOCIMIs en sede de la Sociedad puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones

- **Otros riesgos:**

- Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs
- Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos
- Riesgo fiscal vinculado a la venta de activos