

Barcino Property Socimi, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Barcino Property Socimi, S.A.
por encargo del Administrador Único:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Barcino Property Socimi, S.A. (en adelante, "la Sociedad"), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2016 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Barcino Property Socimi, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Barcino Property Socimi, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre lo señalado en la Nota 2.2 de la memoria adjunta en la que se indica que con fecha 31 de marzo de 2017, fueron inicialmente formuladas las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016. No obstante, con objeto de incluir información adicional que el Administrador Único ha considerado necesaria, las mismas se han reformulado con fecha 27 de junio de 2017 y, adicionalmente, con esta misma fecha se han reformulado también las cuentas anuales del ejercicio 2015, presentadas a efectos comparativos a estas cuentas anuales del ejercicio 2016. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

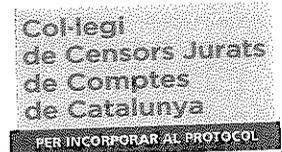
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que el Administrador Único considera oportunas sobre la situación de Barcino Property Socimi, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Ana Torrens

29 de junio de 2017



DELOITTE, S.L.

Any 2017 Núm. 20/17/10647
CÒPIA

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2016
e Informe de Gestión

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		855	900	FONDOS PROPIOS-		12.230.188	1.860.000
Inmovilizado material		1.516	6.983	Capital		889.807	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	15.134.024	1.754.550	Prima de asunción		(8.790)	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	55.283	-	Resultados de ejercicios anteriores		(91.291)	(8.790)
Activos por impuesto diferido		-	2.930	Resultado del ejercicio		13.019.914	1.851.210
Total activo no corriente		15.191.678	1.765.363	Total patrimonio neto	Nota 7		
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Existencias		2.255	15.299	Deudas a largo plazo		3.313.596	700.960
Anticipos a proveedores		2.255	15.299	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 8	3.248.053	695.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		55.852	6.371	Otros pasivos financieros	Nota 6	65.543	5.960
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.691	4.941	Total pasivo no corriente		3.313.596	700.960
Personal		58	-	PASIVO CORRIENTE:			
Activos por impuesto corriente	Nota 9.1	11.847	1.430	Deudas a corto plazo		219.023	51.000
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	38.256	-	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 8	219.023	51.000
Inversiones financieras a corto plazo		-	50.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		111.868	4.774
Perfodificaciones a corto plazo		2.113	-	Acreedores varios		96.177	1.301
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.412.503	770.911	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	101
Total activo corriente		1.472.723	842.581	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	15.691	3.372
TOTAL ACTIVO		16.664.401	2.607.944	Total pasivo corriente		330.891	55.774
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		16.664.401	2.607.944

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de Diciembre de 2016.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 10.1	215.731	55.993
Arrendamientos de inmuebles		215.731	55.993
Gastos de personal		(27.763)	(21.317)
Sueldos, salarios y asimilados		(20.466)	(17.514)
Cargas sociales		(7.297)	(3.803)
Otros gastos de explotación-		(169.805)	(32.666)
Servicios exteriores		(131.957)	(30.775)
Tributos		(26.271)	(90)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(5.130)	(801)
Otros gastos de gestión corriente		(6.447)	(1.000)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(69.549)	(6.000)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(6.260)	-
Deterioro y pérdidas		(6.260)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (Pérdida)		(57.646)	(3.990)
Ingresos financieros		166	251
Gastos financieros		(30.881)	(7.981)
RESULTADO FINANCIERO		(30.715)	(7.730)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(88.361)	(11.720)
Impuestos sobre beneficios	Nota 9	(2.930)	2.930
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)		(91.291)	(8.790)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016.



BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(91.291)	(8.790)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)	(91.291)	(8.790)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016.



BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima asunción	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD					
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(8.790)	(8.790)
Operaciones con socios y propietarios	1.860.000	-	-	-	1.860.000
(+) Ampliaciones de capital	1.860.000	-	-	-	1.860.000
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	1.860.000	-	-	(8.790)	1.851.210
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(91.291)	(91.291)
Operaciones con socios y propietarios	10.370.188	889.807	-	-	11.259.995
(+) Ampliaciones de capital	10.370.188	889.807	-	-	11.259.995
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(8.790)	8.790	-
Distribución del resultado del ejercicio 2015	-	-	(8.790)	8.790	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	12.230.188	889.807	(8.790)	(91.291)	13.019.914

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016.



BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		110.292	(72.916)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(88.361)	(11.720)
Ajustes al resultado-		111.654	14.531
Amortización del inmovilizado	Nota 5	69.549	6.000
Correcciones valorativas por deterioro y provisiones		11.390	801
Ingresos financieros		(166)	(251)
Gastos financieros		30.881	7.981
Cambios en el capital corriente-		117.714	(67.997)
Existencias		13.044	(15.299)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.880)	(5.742)
Otros activos corrientes		(844)	(51.430)
Acreedores y otras cuentas a pagar		94.876	1.301
Otros pasivos corrientes		12.218	3.473
Otros activos y pasivos no corrientes		4.300	(300)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(30.715)	(7.730)
Pagos de intereses		(30.881)	(7.981)
Cobros de intereses		166	251
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(13.449.771)	(1.762.173)
Pagos por inversiones-		(13.449.771)	(1.762.173)
Inmovilizado intangible		-	(900)
Inmovilizado material		(1.070)	(799)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(13.448.701)	(1.760.474)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		13.981.071	2.606.000
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		11.259.995	1.860.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9	11.259.995	1.860.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.721.076	746.000
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 8	2.900.000	746.000
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(178.924)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		641.592	770.911
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		770.911	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.412.503	770.911

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016.



Barcino Property Socimi, S.A.

Memoria a correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

1. Actividad de la Empresa

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

Tal y como se comenta en la Nota 14, la Sociedad con fecha 25 de mayo de 2017 acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima.

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

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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



Régimen de SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

- La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véase Nota 2). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus 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 sobre 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 distribución del dividendo.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 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.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales han sido reformuladas por el Administrador Único de la Sociedad con fecha 27 de junio de 2017. Con fecha 31 de marzo de 2017, fueron formuladas unas cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016, siguiendo el modelo abreviado de cuentas anuales. No obstante, con objeto de incluir información adicional que el Administrador Único ha considerado necesaria, se han reformulado las cuentas anuales antes mencionadas. Las presentes cuentas anuales se formulan siguiendo el modelo normal de cuentas anuales.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por el Socio Único el 25 de abril de 2016. Con fecha 27 de junio de 2017, las cuentas anuales del ejercicio 2015 han sido reformuladas por el Administrador Único de la Sociedad.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

A los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, la información contenida en el balance de situación, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo referidas a 31 de diciembre de 2015, se presenta a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 que afectan a la Sociedad se refieren a nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos, la cantidad de las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil del Administrador Único; los empleados con discapacidad mayor o igual al 33%; y la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre una sociedad mercantil y cualquiera de sus socios o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realice en condiciones normales.

En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria y según permite la Disposición adicional segunda del Real Decreto mencionado la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente, no ha incluido el desglose de información comparativa.



2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 social. Esta reserva no es distribuible a los Socios.

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

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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



Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los ejercicios 2016 y 2015, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	17 - 25

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Administrador Único de la Sociedad, como representante de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A.).

La base de valoración utilizada por el tercero experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado de acuerdo con las disposiciones legales contenidas en la Orden ECO/805/2003, 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003, modificada por las EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008 y el Real Decreto 1060/2015, de 20 de publicado en el B.O.E. de 2 de Diciembre de 2015, se ajusta a las disposiciones que contiene en sus criterios valoración y metodología, y su finalidad es una de las específicas señaladas en dicha Orden.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. El valorador ha adoptado las siguientes metodologías:

- Actualización de rentas: Determina el valor de actualización de las rentas del inmueble objeto de valoración según los flujos de caja esperados y el valor residual. Se calcula como el sumatorio de las rentas netas esperadas (considerando el % de ocupación y morosidad) durante el tiempo restante de vida útil del inmueble, actualizadas a una tasa de descuento, más el valor actualizado del suelo a la finalización del período de vida útil del inmueble. En el caso de aplicar actualización de rentas en un edificio con un % de ocupación inferior al 100% se aplicará la metodología que corresponda para valorar la parte del activo no alquilada.
- Comparación: Determina el valor de un activo mediante su comparación con ofertas de otros activos similares. Es la metodología más comúnmente aceptada para la valoración de activos inmobiliarios que dispongan de un mercado suficiente. Se aplica en la valoración de toda clase de activos inmobiliarios siempre que existan comparables de los mismos, es decir, siempre que exista un mercado representativo de transacciones (venta, arrendamiento, etc.) de activos de similares características a las del activo objeto de valoración y se hayan producido bajo la definición de valor de mercado.

Para aplicar el método es necesario: (i) la existencia de un mercado representativo de inmuebles comparables y (ii) disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate.



Para cada uno de los activos que dispone la Sociedad y según el estado en el que se encontraban en el momento de la valoración:

- Activos arrendados: La valoración de aquellos activos que están generando rentas periódicas a fecha de valoración la metodología utilizada es el método actualización de rentas.

La tasa de descuento ha sido calculada para cada activo de la Sociedad y para cada tipología de inmueble según el siguiente detalle:

	Tasa de descuento %		
	Viviendas	Oficinas	Locales
Vistalegre, 24	3,33	5	4,79
Buenos Aires, 35	3,33	-	-
Paseo Montjuic, 68	3,83	-	5,29
Berga, 21	3	-	4,98
Sepulveda, 107	3	-	4,98
Ramon Turro, 23	-	5,93	-
Poeta Cabanyes, 40	3,33	-	4,79

- Activos no arrendados: La valoración de aquellos activos que no están generando rentas periódicas a fecha de valoración la metodología utilizada principalmente es el método de actualización de rentas en base a ingresos que se obtengan de inmuebles comparables, si bien en algún caso la metodología utilizada ha sido la de comparación.

4.2. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos 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 diciembre de 2016 y 2015, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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



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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2016 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.



4.5. Efectivo y otros medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

4.6. Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.7. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Prestación de servicios -

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

Costes de las ventas -

Este epígrafe incluye el coste de la venta de los inmuebles cuya venta se reconoce en el ejercicio.

Intereses recibidos -

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

4.8. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	Euros				
	31/12/2015	Altas / (Dotaciones)	Retiros / Aplicaciones	Trasposos	31/12/2016
Terrenos y construcciones:					
Coste	1.581.628	12.807.456	(798)	178.846	14.567.132
Inversiones inmobiliarias en curso	13.846	642.043	-	(13.846)	642.043
Anticipos a proveedores	165.000	-	-	(165.000)	-
Amortización acumulada	(5.924)	(69.227)	-	-	(75.151)
Total	1.754.550	13.380.272	(798)	-	15.134.024

Ejercicio 2015

	Euros		
	Constitución de la Sociedad	Altas / (Dotaciones)	31/12/2015
Terrenos y construcciones:			
Coste	-	1.581.628	1.581.628
Inversiones inmobiliarias en curso	-	13.846	13.846
Anticipos a proveedores	-	165.000	165.000
Amortización acumulada	-	(5.924)	(5.924)
Total	-	1.754.550	1.754.550

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

Las adiciones del ejercicio 2016 corresponden a los siguientes inmuebles:

1. Un edificio sito en Passeig de Montjuic, 68, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 12 viviendas y una local. El precio de la compraventa ascendió a 1.650.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 41.692 euros.

2. Un edificio sito en la calle Berga, 21, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 12 viviendas y 2 locales. El precio de la compraventa ascendió a 2.420.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 52.849 euros.
3. Un edificio sito en la calle Sepúlveda, 107, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 12 viviendas y 2 locales. El precio de la compraventa ascendió a 1.900.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 133.282 euros.
4. Un edificio sito en la calle Ramon Turró, 23, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 8 oficinas, un local y un trastero. El precio de la compraventa ascendió a 4.200.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 206.864 euros.
5. Un edificio sito en la calle Poeta Cabanyes, 40, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 8 viviendas y 2 locales. El precio de la compraventa ascendió a 2.275.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 40.180 euros.

Las adiciones del ejercicio 2015 correspondieron a los siguientes inmuebles:

1. Un edificio sito en la calle Vistalegre, 24, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a una sociedad no vinculada. Dicho edificio está conformado por 6 viviendas y un local. El precio de la compraventa ascendió a 550.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 72.886 euros.
2. Un edificio sito en la calle Buenos Aires, 35, l'Hospitalet de Llobregat, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 12 viviendas. El precio de la compraventa ascendió a 910.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 48.742 euros.
3. Durante el ejercicio 2015, la Sociedad realizó pagos por importe de 165.000 euros, en concepto de arras para la adquisición de un inmueble sito en Passeig de Montjuic, 68, Barcelona.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015 a su valor neto contable:

Ejercicio 2016

	Euros				Valor neto contable
	Coste Bruto			Amortización acumulada	
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Vistalegre, 24	483.543	139.344	-	(8.054)	614.833
Buenos Aires, 35	673.007	351.370	497.918	(17.176)	1.505.119
Paseo Montjuic, 68	1.259.445	432.247	81.442	(13.877)	1.759.257
Berga, 21	1.870.660	602.189	50.713	(19.367)	2.504.195
Sepulveda, 107	1.534.440	498.842	11.970	(10.527)	2.034.725
Ramon Turro, 23	3.153.251	1.253.613	-	(6.150)	4.400.714
Poeta Cabanyes, 40	1.772.193	542.988	-	-	2.315.181
Total	10.746.539	3.820.593	642.043	(75.151)	15.134.024

Ejercicio 2015

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso/Anticipos	Construcciones	
Vistalegre, 24	483.543	139.343	799	(2.480)	621.205
Buenos Aires, 35	673.007	285.735	13.047	(3.444)	968.345
Paseo Montjuic, 68	-	-	165.000	-	165.000
Total	1.156.550	425.078	178.846	(5.924)	1.754.550

La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat. El detalle de los metros cuadrados de dichas inversiones, por finca y por tipología, se distribuye de la siguiente manera:

	Viviendas		Oficinas		Locales	
	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados
Vistalegre, 24	5	273	1	83	1	138
Buenos Aires, 35	12	913	-	-	-	-
Paseo Montjuic, 68	12	813	-	-	1	278
Berga, 21	12	1.051	-	-	2	169
Sepulveda, 107	12	778	-	-	2	123
Ramon Turro, 23	-	-	9	3.036	-	-
Poeta Cabanyes, 40	8	967	-	-	2	381
Total	61	4.795	10	3.119	8	1.089

El grado medio de ocupación de los inmuebles propiedad de la Sociedad durante el ejercicio 2016, ha ascendido aproximadamente al 77%.

	Grado medio de ocupación
Vistalegre, 24	100%
Buenos Aires, 35	33%
Paseo Montjuic, 68	54%
Berga, 21	93%
Sepulveda, 107	79%
Ramon Turro, 23	78%
Poeta Cabanyes, 40	70%
Media	72%

En los ejercicios 2016 y 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 215.731 y 55.993 euros (Nota 10.1).

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, todos los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de entre uno y tres meses por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos en los ejercicios 2016 y 2015.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad mantenía 65.543 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (5.960 euros en 2015), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 55.283 euros (sin importe en 2015).

7. Patrimonio neto y fondos propios

7.1. Capital social

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

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

El 1 de junio de 2015 el antiguo Socio Único acordó a aumentar el capital social de la Sociedad en 1.857.000 euros, mediante la creación de 1.857.000 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas, que se formalizó en escritura de fecha 8 de junio de 2015.

El 25 de enero de 2016 el antiguo Socio Único acordó una segunda ampliación de capital social en 3.509.616 euros, mediante la creación de 3.509.616 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 140.385 euros, y se formalizó en escritura de fecha 27 de enero de 2016.

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

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

Al cierre del ejercicio 2016, el capital social de la Sociedad asciende a 12.230.188 euros, representado por 12.230.188 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de asunción de 889.807 euros.



Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la sociedad que poseía una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, era Barcino Management, B.V. con una participación del 57% en 2016 (100% en el ejercicio 2015).

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

7.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

8. Deudas (Largo y Corto plazo)

8.1. Pasivos financieros a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de:				
- Préstamos hipotecarios	219.023	219.023	3.248.053	3.248.053
Total	219.023	219.023	3.248.053	3.248.053

Ejercicio 2015

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de:				
- Préstamos hipotecarios	51.000	51.000	695.000	695.000
Total	51.000	51.000	695.000	695.000

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros					
	Corto plazo	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	219.023	227.902	232.246	236.677	2.551.228	3.248.053
Total	219.023	227.902	232.246	236.677	2.551.228	3.248.053

Ejercicio 2015

	Euros					
	Corto plazo	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	51.000	55.328	56.748	58.204	524.720	695.000
Total	51.000	55.328	56.748	58.204	524.720	695.000

El valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2016.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2% (2,5% en el ejercicio 2015).

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

Factores de riesgo financiero

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

a) Riesgo de mercado

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

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

b) Riesgo de crédito

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



c) *Riesgo de liquidez*

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

d) *Riesgo fiscal*

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

8.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	2016	2015
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15,34	3,05
Ratio de operaciones pagadas	15,74	3,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,66	0,19
	Euros	
Total pagos realizados	1.128.714	110.133
Total pagos pendientes	96.176	1.302

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

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

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

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

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

9.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	38.256	-	-	441
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	11.847	-	1.430	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	14.562	-	1.682
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	1.129	-	1.249
Total	50.103	15.691	1.430	3.372

9.2. Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos de los ejercicios 2016 y 2015, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(88.361)
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporales			-
Base imponible fiscal			(88.361)
Cuota al 0%			-
Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores			(2.930)
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			(2.930)

Ejercicio 2015

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(11.720)
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporales			-
Base imponible fiscal			(11.720)
Cuota al 25%			2.930
Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			2.930

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad ha optado en 2016 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial con efecto 1 de enero, de acuerdo con la ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto de Sociedades, excepto cuando se incumplan el requisito de permanencia.

9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y 2016 del impuesto sobre sociedades y los demás impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

10. Ingresos y gastos

10.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2016	2015
Edificios residenciales	203.399	55.993
Edificios de oficinas	12.332	-
Total	215.731	55.993

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 208.389 en el ejercicio 2016 (40.432 en el ejercicio 2015) y Hospitalet de Llobregat por importe de 7.342 en el ejercicio 2016 (15.561 en el ejercicio 2015).

10.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2016 y 2015 presenta la siguiente composición (en euros):

	2016	2015
Seguridad Social a cargo de la empresa	6.822	3.803
Otras cargas sociales	475	-
Total	7.297	3.803



10.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 adjunta presentan la siguiente composición (en euros):

	2016	2015
Reparaciones y conservación	9.864	3.144
Servicios de profesionales independientes	112.126	24.681
Primas de seguros	6.174	1.616
Servicios bancarios y similares	806	301
Suministros	2.204	353
Otros gastos	783	680
Tributos	26.271	90
Total	158.228	30.865

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

11.1. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores Solidarios salientes, el Administrador Único y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores Solidarios salientes ni al actual Administrador Único, ni se le han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores Solidarios. Las funciones de Alta Dirección eran realizadas por los Administradores Solidarios salientes y por el actual Administrador Único.

La cantidad de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores y del seguro de vida ascienden a 892 euros y 184 euros, respectivamente, durante el ejercicio 2016.

11.2. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores Solidarios salientes y el actual Administrador Único

Durante el ejercicio 2016 ni los Administradores Solidarios salientes ni el actual Administrador Único de Barcino Property Socimi, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11.3. Operaciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad ha devengado gastos por intereses con otras partes vinculadas por importes de 1.560 y 7.095 euros, respectivamente.



12. Información segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a la tipología del activo que son de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

A continuación, se presentan los activos y pasivos de forma segmentada:

	31 de diciembre de 2016		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	-	-	855
Inmovilizado material	-	-	1.516
Inversiones inmobiliarias	10.733.310	4.400.714	15.134.024
Inversiones financieras a largo plazo	28.548	26.735	55.283
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	-	-	2.255
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.906	1.785	55.852
Periodificaciones a corto plazo	-	-	2.113
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	1.412.503
Total Activo	10.765.764	4.429.234	16.664.401
PATRIMONIO NETO			
Capital	-	-	12.230.188
Prima de asunción	-	-	889.807
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	(8.790)
Resultado del ejercicio	-	-	(91.291)
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	3.313.596	-	3.313.596
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	219.023	-	219.023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	111.868
Total Patrimonio neto y Pasivo	3.532.619	-	16.664.401



	31 de diciembre de 2015		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	-	-	900
Inmovilizado material	-	-	6.983
Inversiones inmobiliarias	1.754.550	-	1.754.550
Activos por impuesto diferido	-	-	2.930
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	-	-	15.299
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.941	-	6.371
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	50.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	770.911
Total Activo	1.759.491	-	2.607.944
PATRIMONIO NETO			
Capital	-	-	1.860.000
Resultado del ejercicio	-	-	(8.790)
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	700.960	-	700.960
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	51.000	-	51.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	4.774
Total Patrimonio neto y Pasivo	751.960	-	2.607.944

La cuenta de pérdidas y ganancias segmentada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 son las siguientes:

	31 de diciembre de 2016		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
Importe neto de la cifra de negocios	203.399	12.332	215.731
Gastos de personal	-	-	(27.763)
Otros gastos de explotación	-	-	(169.805)
Amortización del inmovilizado	(63.077)	(6.150)	(69.549)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	(6.260)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	140.322	6.182	(57.646)
Ingresos financieros	-	-	166
Gastos financieros	(30.881)	-	(30.881)
RESULTADO FINANCIERO	(30.881)	-	(30.715)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	109.441	6.182	(88.361)
Impuestos sobre beneficios	-	-	(2.930)
RESULTADO DEL EJERCICIO	109.441	6.182	(91.291)

	31 de diciembre de 2015		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
Importe neto de la cifra de negocios	55.993	-	55.993
Gastos de personal	-	-	(21.317)
Otros gastos de explotación	-	-	(32.666)
Amortización del inmovilizado	(6.000)	-	(6.000)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	49.993	-	(3.990)
Ingresos financieros	-	-	251
Gastos financieros	(7.981)	-	(7.981)
RESULTADO FINANCIERO	(7.981)	-	(7.730)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	42.012	-	(11.720)
Impuestos sobre beneficios	-	-	2.930
RESULTADO DEL EJERCICIO	42.012	-	(8.790)

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

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

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

A cierre del ejercicio 2016, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

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

El ejercicio 2016 es el primer ejercicio en el que se aplica el régimen especial de SOCIMI y la Sociedad no dispone de reservas, por lo que no es de aplicación.

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

El ejercicio 2016 es el primer ejercicio en el que se aplica el régimen especial de SOCIMI y la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 no ha aprobado la distribución de ningún dividendo.

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

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

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

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
C/ Vistalegre, 24, Barcelona	12/02/2015
C/ Buenos Aires, 35, L'Hospitalet de Llobregat	29/05/2015
C/ Berga, 21, Barcelona	09/03/2016
Passeig de Montjuic, 68, Barcelona	09/03/2016
C/ Sepúlveda, 107, Barcelona	16/06/2016
C/ Ramon Turró, 23, Barcelona	01/12/2016
C/ Poeta Cabanyes, 40, Barcelona	20/12/2016

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

No es de aplicación.

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

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un importe agregado de 15.106.353 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 90% del total del activo.

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

No es de aplicación.

14. Otra información

14.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016	2015
Personal administrativo	1	1
Total	1	1

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	-	1	-	1
Total	-	1	-	1

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

14.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	12.750	12.750
Total servicios de Auditoría y Verificación	12.750	12.750

14.3. Modificación o resolución de contratos

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

15. Hechos posteriores

Con fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad ha formalizado un contrato de arras penitenciales, por importe de 478.000 euros para la compra de tres fincas.

Asimismo, con fecha 10 de abril de 2017, la Sociedad ha formalizado un préstamo hipotecario para el inmueble situado en la calle Ramon Turro, por importe de 2.100.000 euros.

Con fecha 25 de mayo de 2017, la junta general de socios acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima que se formalizó en escritura de fecha 29 de mayo de 2017.

El 26 de junio de 2017 los Socios han acordado en junta general de accionistas ampliar el capital social de la Sociedad en 2.147.170 euros, mediante la creación de 2.147.170 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realiza con una prima de emisión de 697.803 euros.

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional que haya supuesto la modificación de la información contenida en la memoria, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros



Barcino Property Socimi, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

Negocios y actividades

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha obtenido unos ingresos por alquileres, por importe de 215.731 euros. (55.993 en el ejercicio 2015).

De cara al ejercicio 2017 es intención de la Sociedad continuar con la actividad de alquiler de inmuebles.

Resultado

El resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 refleja unas pérdidas de 91.291 euros (8.790 euros en el ejercicio 2015).

El Administrador Único de la Sociedad someterá para su aprobación a la Junta General de Accionistas que dicho resultado sea destinado a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Exposición al riesgo de crédito

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

Exposición al riesgo de interés

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés.

Los préstamos hipotecarios del balance de situación de la sociedad devengan un tipo de interés de mercado. Sin embargo, el Administrador Único de la Sociedad considera que el efecto no sería significativo.

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

El periodo medio de pago de la Sociedad para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016 es de 15 días.

Otras informaciones

La sociedad no ha adquirido ni mantiene en cartera participaciones propias. No se realizan labores de Investigación y desarrollo. No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio dignos de mención adicionales a los comentados en la nota de la memoria.

Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas 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 respecto a información de cuestiones medioambientales.



Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2016

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Barcino Property Socimi, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido formulados por el Administrador Único con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 31 hojas.

Barcelona, a 27 de junio de 2017



Mateu Turró Calvet
Administrador Único