

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

**BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.**

**DICIEMBRE DE 2017**

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 Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante “**Barcino**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 14/2016, de 26 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) modificada por la Circular 20/2016, de 5 de diciembre y por la Circular 1/2017, de 11 de abril, (en adelante “**Circular del MAB 14/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 14/2016 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 Barcino 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 14/2016.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Compañía 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

<b>0.</b>	<b>RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	5
1.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad .....	5
1.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social .....	6
1.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes .....	7
1.4.1.	Nombre legal y comercial .....	7
1.4.2.	Acontecimientos más importantes de la Sociedad .....	8
1.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	12
1.6.	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 .....	13
1.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. 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.) .....	13
1.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario .....	28
1.6.3.	Información fiscal .....	29

1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	42
1.6.5.	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.....	43
1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	44
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	45
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	45
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse .....	46
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2016 y el ejercicio en curso.....	46
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse .....	48
1.11.	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.....	49
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	49
1.13.	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 .....	49
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	53
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	53

1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	53
1.15.2.	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 .....	56
1.15.3.	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.....	58
1.16.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). .....	59
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación 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 igual o superior al 1% del capital social.....	59
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas .....	60
1.18.1.	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.....	60
1.19.	Información financiera.....	62
1.19.1.	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. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas .....	62

1.19.2.	En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....	68
1.19.3.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor .....	69
1.19.4.	Descripción de la política de dividendos.....	69
1.20.	Declaración sobre el capital circulante .....	69
1.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	69
1.22.	Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta .....	70
1.23.	Factores de riesgo .....	70
1.23.1.	Riesgos operativos y de valoración.....	70
1.23.2.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés .....	75
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario .....	77
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	78
1.23.5.	Otros Riesgos .....	79
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>85</b>
2.1.	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.....	85
2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	85
2.3.	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.....	85
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI .....	87
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	87

2.6.	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 .....	87
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	87
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	89
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	93
<b>3.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>95</b>
<b>4.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>96</b>
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	96
4.2.	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.....	96
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI .....	97
<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs .....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Estados Financieros Intermedios individuales de la Sociedad del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 con informe de revisión limitada.....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2016 .....</b>	<b>100</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2015 .....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad .....</b>	<b>102</b>

## **0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN**

La Circular del MAB 14/2016 permite utilizar el precio empleado en una operación financiera relevante para determinar un primer precio de referencia en el inicio de la contratación de las acciones, si ésta se ha realizado dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación al MAB.

Teniendo en cuenta la ampliación de capital por importe de 2,8 millones de euros realizada el 26 de junio de 2017 (ver el apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo), el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 10 de noviembre de 2017, en cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, decidió tomar como precio de referencia para su incorporación al MAB, el precio de emisión de 1,325 euros por acción acordado en dicha ampliación de capital social.

El precio de 1,325 euros por acción fue establecido por el entonces administrador único de la Sociedad tras realizar una valoración de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 en base a una actualización de la valoración de la cartera inmobiliaria por parte de un experto independiente de reconocido prestigio y los estados financieros a dicha fecha.

Dicha ampliación de capital se realizó mediante la creación de 2.147.170 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 697.830,25 euros, a razón de 0,325 euros de prima de emisión por acción.

### **Fijación del precio de incorporación al MAB:**

Tomando en consideración el precio de la ampliación de capital social mencionada de fecha 26 de junio de 2017 redondeado a dos decimales, el Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de noviembre de 2017, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1,33 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 19.121.886 euros.

### **Principales riesgos de inversión:**

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Barcino, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

*Influencia actual de Barcino Management, B.V.*

La Sociedad se encuentra controlada al 50,01% por Barcino Management, B.V., 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.

#### *Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente*

Tal y como se indica en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa vinculada Vistalegre Property Management, S.L. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.

#### *Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad*

La Sociedad Gestora Vistalegre Property Management, S.L. es una sociedad participada al 100% por accionistas indirectos de la Sociedad. Dichos accionistas en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Vistalegre Property Management, S.L. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que Vistalegre Property Management, S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

#### *Conflictos de interés con partes vinculadas*

La Sociedad ha realizado operaciones con alguno de sus principales accionistas y otras partes vinculadas 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 Barcino.

#### *Nivel de endeudamiento*

Barcino tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 6.467.487 euros a 30 de septiembre de 2017 (6.514.852 euros a 30 de junio de 2017) devengando intereses variables y fijos. Dicha deuda contraída mediante garantías hipotecarias sobre los inmuebles que ya habían sido adquiridos, se ha utilizado para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos 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 Barcino.

#### *Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento*

Barcino lleva a cabo su actividad en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Barcino recurre a ampliaciones de capital y posteriormente hipoteca dichos inmuebles. A 30 de septiembre de 2017 los recursos propios

representaban el 71% del total del pasivo (70% a 30 de junio de 2017). El objetivo estratégico de la Sociedad contempla un apalancamiento con un ratio Loan To Value máximo del 60% (ver apartados 1.6.2 y 1.6.4 del presente Documento).

En caso de no tener acceso a financiación, o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados a largo plazo de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en sus expectativas de negocio.

El aumento de su nivel de deuda o de los tipos de interés podría suponer un incremento de los costes financieros de Barcino. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito, afectando la rentabilidad del Emisor.

En el supuesto de que Barcino no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su actividad en el futuro.

Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto adverso sustancial en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

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

Barcino, a 30 de septiembre de 2017, cuenta con 78 inquilinos (58 inquilinos a 30 de junio de 2017). A pesar de que a dicha fecha no existía ningún inquilino relevante a efecto de rentas ya que el inquilino con mayor facturación a 30 de septiembre de 2017 representa únicamente un 8,7% de la facturación total de la Sociedad (el 9,3% a 30 de junio de 2017) y los cinco inquilinos con mayor facturación representan el 29,1% a 30 de septiembre de 2017 (el 30,6% a 30 de junio de 2017), 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 (ver apartado 1.9 del presente Documento).

#### *Situación política en Cataluña*

Los acontecimientos en Cataluña podrían tener un efecto material adverso en el negocio de Barcino, cuyos inmuebles están en su totalidad ubicados en Barcelona y su área metropolitana (tal y como se indica en el apartado 1.6.1.). La situación política e institucional generada con ocasión del proceso independentista catalán y, en particular, del “referéndum” del 1 de octubre convocado por la Generalitat de Cataluña, sobre la base de dos leyes que no tenían efectos jurídicos (la Ley 20/2017, de 8 de septiembre (la “Ley de Transitoriedad”) y la Ley 19/2017, de 6 de septiembre (la “Ley de Referéndum”), y el cese del Gobierno catalán y la convocatoria de elecciones autonómicas aprobadas por el Gobierno al amparo del artículo 155 de la Constitución, han creado un clima social y político convulso en Cataluña.

Una eventual intensificación, o prolongación, de la situación en Cataluña podría afectar a la confianza, a la percepción del riesgo y a las decisiones de consumo e inversión de los agentes económicos nacionales, así como propiciar un endurecimiento de las condiciones de financiación, con efectos económicos y financieros potencialmente significativos y adversos para Barcino. Por consiguiente, si bien resulta difícil predecir los efectos derivados de las tensiones políticas en Cataluña, no es descartable que pudieran dar lugar a cambios en la regulación, las políticas y otros factores que podrían tener un impacto significativo en Cataluña y en el negocio de Barcino.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

### **1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento Informativo. 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. Mateu Turró Calvet, como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Barcino, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de noviembre de 2017 al amparo de la delegación de facultades otorgada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 25 de septiembre de 2017, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 14/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

D. Mateu Turró Calvet, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Las cuentas anuales individuales de Barcino Property SOCIMI, S.A. correspondientes a los ejercicios cerrados con fecha 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016 han sido auditadas por Deloitte, S.L. (en adelante “**Deloitte**”) domiciliada en Plaza Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 10.321, Folio 8.859, Hoja 137 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial de las Empresas Inmobiliarias aprobado según la Orden del 28 de diciembre de 1994 así como las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 60/2016.

Adicionalmente, los estados financieros intermedios individuales de la Sociedad del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 han sido sometidos a procedimientos de revisión limitada por Deloitte.

Con fecha 25 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad nombró a Deloitte auditor de las Cuentas Anuales individuales de los ejercicios 2017, 2018 y 2019, por medio de escritura elevada a público el día 27 de septiembre de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 2132 de su protocolo. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 45.907, Folio 176, Hoja 462.571, Inscripción 12 en fecha 21 de noviembre de 2017.

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

Barcino Property SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Barcelona, calle Ramon Turró número 23, y con C.I.F. A-66461716.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Barcino Property, S.L.” con domicilio social en la calle Floridablanca, número 124 de Barcelona, por medio de escritura elevada a público el día 30 de enero de 2015 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 195 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 44655, Folio 206, Hoja B 462571, Inscripción 1ª y fecha 3 de febrero de 2015.

El 25 de enero de 2016, el entonces socio único modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad e incluyó los nuevos artículos, 4bis y 13, para su adaptación a los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016, por medio de escritura elevada a público el día 27 de enero de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 162 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 44655, Folio 208, Hoja B 462571, Inscripción 4ª y fecha 10 de febrero de 2016.

Con fecha 25 de mayo de 2017, la junta general de socios acordó el cambio de domicilio social a la calle Ramon Turró, número 23, de Barcelona y transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima, que se formalizó mediante escritura de fecha 29 de mayo de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 1.253 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 45582, Folio 3, Hoja B 462571, Inscripción 9ª y fecha 15 de junio de 2017.

El 25 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó el cambio de denominación social de la Sociedad a “Barcino Property SOCIMI, S.A.”, que se formalizó mediante escritura de fecha 27 de septiembre de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 2132 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 45.907, Folio 172, Hoja 462.571, Inscripción 11 y fecha 6 de noviembre de 2017.

El objeto social de Barcino está indicado en el artículo 2º 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 2º.-**

*La Sociedad tiene por objeto:*

- 1) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
- 2) *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.*
- 3) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de 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”).*
- 4) *La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.*
- 5) *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.*

*Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los estatutos.*

*Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales, con título oficial, cuando sea preciso.”*

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

##### **1.4.1. Nombre legal y comercial**

La denominación social actual de la compañía es Barcino Property SOCIMI, S.A, no teniendo nombre comercial.

El Emisor es una sociedad dedicada, principalmente, a la adquisición y arrendamiento de inmuebles en el área metropolitana de Barcelona.

#### **1.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad**

La Sociedad fue constituida con carácter indefinido el 30 de enero de 2015 bajo la denominación social “Barcino Property, S.L.” con un capital social de tres mil euros dividido en tres mil participaciones sociales iguales numeradas correlativamente de la 1 a la 3.000 y de un valor nominal de un euro cada una. El socio único fundador, doña Laura Turró Bassols, suscribió la totalidad de las participaciones sociales desembolsando íntegramente su valor nominal de forma dineraria.

Durante los ejercicios 2015, 2016 y 2017 la Sociedad hizo sucesivas ampliaciones de capital y adquirió ocho edificios ubicados en Barcelona y en L’Hospitalet de Llobregat con un coste de adquisición total de 16,1 millones de euros (este coste no incluye las reformas que a fecha del presente Documento Informativo se han realizado o están en curso). A continuación se detallan los hitos más relevantes acaecidos durante los más de dos años de historia de Barcino.

#### **2015**

- Con fecha 11 de febrero de 2015, la sociedad holandesa Barcino Management, B.V. sociedad de responsabilidad limitada domiciliada, en ese momento, en Claude Debussylaan, 24, Amsterdam, adquirió por título de compraventa las participaciones sociales que representaban el 100% del capital social al socio único fundador, por importe de 3.000 euros a razón de un euro por participación social. Barcino Management, B.V. se encuentra domiciliada a fecha del presente Documento en la calle Hoogoorddreef, 15 1101 BA de Amsterdam.
- Un día más tarde, el 12 de febrero de 2015, Barcino procedió a la compra de un edificio situado en la calle Vistalegre, número 24 de Barcelona por un importe de 550.000 euros. Para ello Barcino Management, B.V. concedió un préstamo a la Sociedad por importe de 650.000 euros que capitalizó el 1 de junio de 2015. Posteriormente la Sociedad obtuvo del Banco Sabadell un préstamo hipotecario ordinario sobre dicho edificio por importe de 275.000 euros, con vencimiento en diciembre de 2027 y tipo de interés fijo del 2,6%. El edificio consta de seis plantas, cinco viviendas, una oficina y un local.
- Adicionalmente, el 29 de mayo de 2015, Barcino adquirió un edificio situado en la calle Buenos Aires, número 35 de L’Hospitalet de Llobregat, por un importe de 910.000 euros. Posteriormente la Sociedad obtuvo del banco BBVA un préstamo hipotecario ordinario sobre dicho edificio por importe de 471.000 euros, con vencimiento en diciembre de 2027 y tipo de interés fijo del 2,5%. El edificio consta de siete plantas y doce viviendas.
- El 1 de junio de 2015 el entonces socio único de la Sociedad decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 1.857.000 euros mediante la creación de 1.857.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. La ampliación se llevó a cabo mediante la compensación de dos créditos líquidos, vencidos y exigibles por un importe total de 707.000 euros que el socio único (Barcino Management, B.V.) tenía frente a la Sociedad por ese importe, y mediante una aportación dineraria por el importe restante de 1.150.000

euros para hacer frente a la adquisición del edificio situado en la calle Buenos Aires, número 35 mencionado anteriormente.

## 2016

- El 25 de enero de 2016, el entonces socio único modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad e incluyó los nuevos artículos, 4bis y 13, para su adaptación a los requisitos esenciales exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016.

El mismo 25 de enero de 2016, el entonces socio único de la Sociedad decidió ampliar el capital social en la cantidad de 3.509.616 euros mediante la creación de 3.509.616 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. La ampliación llevó aparejada una prima de asunción total de 140.384,64 euros, a razón de 4 céntimos de euro por participación social, desembolsadas íntegramente mediante aportación dineraria por el socio único (Barcino Management, B.V.). En consecuencia, el capital social de Barcino en dicha fecha, estaba compuesto por 5.369.616 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.

- El 18 de febrero de 2016, el entonces socio único de la Sociedad acordó el acogimiento al régimen de SOCIMI. El 24 de febrero de 2016 comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs.
- Con fecha 9 de marzo de 2016, Barcino procedió a la compra de dos edificios por importes de 1.650.000 euros y 2.420.000 euros, respectivamente. Uno de los edificios está situado en el Paseo de Montjuïc, número 68 de Barcelona y consta de seis plantas, un local y doce viviendas. El otro edificio se encuentra en la calle Berga, número 21 de Barcelona y consta de siete plantas, doce viviendas y dos locales comerciales.

Tras dichas adquisiciones, la Sociedad obtuvo del banco BBVA dos préstamos hipotecarios ordinarios sobre dichos edificios por importes de 750.000 euros y 1.200.000 euros respectivamente. El primer préstamo devenga un tipo de interés fijo durante los 5 primeros años del 1,5% y a un tipo de interés variable de Euribor + 1,4% el resto de años y el segundo préstamo devenga un tipo de interés fijo durante los 5 primeros años del 1,6% y a un tipo de interés variable de Euribor + 1,75% el resto de años. Ambos préstamos tienen vencimiento en mayo de 2031.

- El 27 de abril de 2016, el entonces socio único de la Sociedad, adoptó la decisión de ampliar el capital social de Barcino en la cuantía de 923.078 euros, mediante la creación de 923.078 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. La ampliación llevó aparejada una prima de asunción total de 36.923,12 euros, a razón de 4 céntimos de euro por

participación social desembolsadas íntegramente mediante aportación dineraria por cuatro nuevos socios.

Habiendo sido asumidas las nuevas participaciones sociales por personas distintas al socio único, se declaró la pérdida por parte de Barcino Property, S.L. de su carácter de sociedad unipersonal por medio de escritura otorgada el día 28 de abril de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Eduardo Bautista Blázquez, bajo el número 846 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 8 de junio de 2016, Tomo 44.655, Folio 209, Hoja B 462571, Inscripción 6º. En consecuencia, el capital social de Barcino en dicha fecha, estaba compuesto por 6.292.694 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.

- Con fecha 16 de junio de 2016, Barcino procedió a la compra de un edificio situado en la calle Sepúlveda, número 107 de Barcelona por un importe de 1.900.000 euros. Posteriormente la Sociedad obtuvo del banco Caixabank un préstamo hipotecario ordinario sobre dicho edificio por importe de 950.000 euros, con vencimiento en marzo de 2032 y tipo de interés variable de Euribor + 1,8%. El edificio consta de siete plantas, dos locales comerciales y doce viviendas.
- El 25 de julio de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios acordó ampliar el capital social de la Sociedad en la cantidad de 5.937.494 euros mediante la creación de 5.937.494 participaciones sociales de un euro de valor nominal. La ampliación llevó aparejada una prima de asunción total de 712.499,28 euros a razón de 12 céntimos de euro por participación social y fue desembolsada íntegramente mediante aportación dineraria de quince socios, doce de ellos nuevos. En consecuencia, el capital social de Barcino en dicha fecha, estaba compuesto por 12.230.188 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, Barcino procedió a la compra de un edificio situado en la calle Ramon Turró, número 23 de Barcelona por un importe de 4.200.000 euros. El 10 de abril de 2017, la Sociedad obtuvo del banco Caixabank un préstamo hipotecario ordinario sobre dicho edificio por importe de 2.100.000 euros, con vencimiento en el año 2032 y tipo de interés variable de Euribor + 1,8%. El edificio consta de diez plantas, un local y nueve oficinas.
- Con fecha 20 de diciembre de 2016, Barcino procedió a la compra de un edificio situado en la calle Poeta Cabanyes, número 40 de Barcelona por un importe de 2.275.000 euros. El 29 de mayo de 2017, la Sociedad obtuvo del banco Bankinter un préstamo hipotecario ordinario sobre dicho edificio por importe de 1.137.000 euros, con vencimiento en el año 2032 y tipo de interés variable de Euribor + 1,9%. El edificio consta de cinco plantas, dos locales y ocho viviendas.

## 2017

- El día 25 de mayo de 2017, la junta general de socios de la Sociedad decidió trasladar su domicilio social a la calle Ramon Turró, número 23 de Barcelona y transformar la Sociedad en sociedad anónima, en lo sucesivo "Barcino Property, S.A." sin variación alguna en el capital social al no alterarse la participación social de los socios, quienes recibieron con motivo de la transformación un número de acciones de la Sociedad igual al número de participaciones de las que eran titulares hasta esa fecha, con el mismo valor nominal.
- El 26 de junio de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital social dineraria de 2.147.170 euros, mediante la emisión de 2.147.170 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 697.830,25 euros, a razón de 0,325 euros por acción, y fue desembolsada íntegramente mediante aportación dineraria por trece socios, cuatro de ellos nuevos.
- El 7 de septiembre de 2017, Barcino procedió a la compra de un edificio situado en la calle Sant Bertran, número 8 de Barcelona por un importe de 2.200.000 euros. El edificio consta de seis plantas, dos locales comerciales y dieciocho viviendas. La Sociedad espera obtener un préstamo hipotecario ordinario sobre dicho edificio por hasta el 50% del importe de adquisición.
- El 25 de septiembre de 2017, la Junta General y Universal de accionistas de Barcino, aprobó la adquisición de acciones propias en autocartera.

Con fecha 14 de noviembre de 2017, la Sociedad adquirió a Barcino Management, B.V., accionista mayoritario, 113.208 acciones para formar autocartera por importe de 150.000, 60 euros (1,325 euros por acción). Dichas acciones se adquirieron con objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez.

- Con fechas 13 y 14 de noviembre de 2017, 3 nuevos accionistas adquirieron a Barcino Management, B.V., accionista mayoritario 37.738 acciones (2 de ellos 15.095 acciones cada uno y el tercero 7.548 acciones) por importe total de 50.002,85 euros (1,325 euros por acción). Dichas acciones se adquirieron con objeto de cumplir con el requisito de difusión.
- El 14 de noviembre de 2017 la Sociedad firmó un contrato de cesión de derechos de opción de compra sobre la finca de la calle Girona, número 92 de Barcelona, compuesta de bajos y cinco pisos, y arrendada a distintos inquilinos. El precio de dicha cesión de opción de compra ascendió a 493.000 euros. Barcino podrá ejercitar la opción de compra entre el 11 de diciembre y el 31 de diciembre de 2017, abonando la cantidad total de 1.127.000 euros. A fecha del presente Documento la Sociedad no ha ejecutado dicha opción de compra, estimando que se ejecute próximamente.

- A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Barcino está compuesto por 14.377.358 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.
- A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital, con la consiguiente modificación de la estructura accionarial (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo):

Fecha acuerdo	Nº de escritura	Concepto	Aumento (€)	Capital Social Acumulado (€)	Valor nominal (€)	Prima	Suscriptores	Notario	Fecha de inscripción RM	Inscripción	Tomo	Folio	Hoja
30/01/2015	195	Constitución Sociedad	3.000	3.000	1,00	-	Socio Fundador	D. Jesús Julian Fuentes Martínez	03/02/2015	1º	44.655	206	B 462571
11/02/2015	258	Compraventa	-	3.000	1,00	-	Barcino Management, B.V.	D. Fernando Bautista Pérez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
01/06/2015	1009	Ampliación de Capital Social	1.857.000	1.860.000	1,00	-	Barcino Management, B.V.	D. Fernando Bautista Pérez	10/07/2015	2ª	44.655	206	B 462571
25/01/2016	163	Ampliación de Capital Social	3.509.616	5.369.616	1,00	140.385	Barcino Management, B.V.	D. Jesús Julian Fuentes Martínez	10/02/2016	5º	44.655	209	B 462571
27/04/2016	846	Ampliación de Capital Social	923.078	6.292.694	1,00	36.923	4 inversores nuevos	D. Eduardo Bautista Blázquez	08/06/2016	6º	44.655	209	B 462571
25/07/2016	2296	Ampliación de Capital Social	5.937.494	12.230.188	1,00	712.499	15 inversores (12 nuevos)	D. Eduardo Bautista Blázquez	12/12/2016	7º	44.655	210	B 462571
26/06/2017	1570	Ampliación de Capital Social	2.147.170	14.377.358	1,00	697.830	13 inversores (4 nuevos)	D. Jesús Julian Fuentes Martínez	18/07/2017	10º	45.907	170	B 462571
13 y 14/11/17	2576, 2577 y 2517	Compraventa	-	14.377.358	1,00	-	3 inversores nuevos	D. Eduardo Bautista Blázquez y D. Fernando Bautista Pérez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
14/11/2017	2516	Compraventa	-	14.377.358	1,00	-	Autocartera	D. Fernando Bautista Pérez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

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

- Cumplir 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.
- Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- 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.

**1.6. 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**

**1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. 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.).**

Barcino se caracteriza por su enfoque patrimonialista de inversión, gestión y desarrollo de su propia cartera de inmuebles, centrada principalmente en el segmento residencial en el área metropolitana Barcelona.

La totalidad de los inmuebles propiedad de Barcino están actualmente ubicados en Barcelona salvo el de la calle Buenos Aires que se encuentra en L'Hospitalet de Llobregat.



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

Inmueble	Viviendas		Oficinas		Locales		Total m <sup>2</sup>
	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados	
Vistalegre, 24	5	273	1	83	1	138	494
Buenos Aires, 35	12	913	-	-	-	-	913
Paseo Montjuic, 68	12	813	-	-	1	278	1.091
Berga, 21	12	1.051	-	-	2	169	1.220
Sepúlveda, 107	12	778	-	-	2	123	901
Poeta Cabanyes, 40	8	967	-	-	2	381	1.348
Ramon Turró, 23	-	-	8	2.708	1	328	3.036
Sant Bertran, 8	18	716	-	-	2	140	856
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>5.511</b>	<b>9</b>	<b>2.791</b>	<b>11</b>	<b>1.557</b>	<b>9.859</b>

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por ocho inmuebles. En total Barcino es propietaria de 79 viviendas cuya superficie total asciende a 5.511 metros cuadrados, 9 oficinas cuya superficie total asciende a 2.791 metros cuadrados y 11 locales cuya superficie total asciende a 1.557 metros cuadrados.

La política de amortización para la cartera de activos se basa en amortizar los inmuebles residenciales y los locales comerciales a un coeficiente del 4% y las oficinas a un coeficiente del 6%. La Sociedad tiene asegurados los edificios con distintas aseguradoras (Reale Seguros, Caser Seguros, Catalana Occidente, SegurCaixa ADESLAS y Mutua de Propietarios) las cuales cubren continente y contenido de los inmuebles.

A continuación se detallan las características principales de los activos basándose en su tipología:

A. Negocio residencial:

Representa el 70,3% de los ingresos totales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 (67,5% a 30 de junio de 2017). A fecha del presente Documento, Barcino es propietario de una cartera de 79 viviendas en Barcelona y L'Hospitalet de Llobregat destinadas al alquiler, con un total de 5.511 m<sup>2</sup>.

B. Negocio de oficinas:

Representa el 23,3% de los ingresos totales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 (25,2% a 30 de junio de 2017). A fecha del presente Documento, Barcino es propietario de una cartera de 9 oficinas en Barcelona destinadas al alquiler, con un total de 2.791 m<sup>2</sup>.

C. Negocio de locales comerciales:

Representa el 6,4% de los ingresos totales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 (7,3% a 30 de junio de 2017). A fecha del presente Documento, Barcino es propietario de una cartera de 11 locales comerciales en Barcelona destinados al alquiler, con un total de 1.557 m<sup>2</sup>.

El detalle de dichos edificios es el siguiente:

*1. Edificio en la calle Vistalegre, 24 (Barcelona)*



Inmueble construido en 1900 en el barrio del Raval en el Distrito de Ciutat Vella de Barcelona. El edificio cuenta con una superficie de 494 m<sup>2</sup> distribuida en seis plantas y está compuesto de cinco viviendas, una oficina y un local.

El inmueble fue adquirido el 11 de febrero de 2015 y contaba con la presencia de 7 inquilinos con un duración media de los contratos de arrendamiento de 3,9 años. El coste de adquisición (excluyendo tasas, impuestos, asesores y/o reformas) ascendió a los 550 miles de euros.

El valor neto contable del inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 612.300 euros (612.069 euros a 30 de junio de 2017) y su amortización acumulada a 12.223 euros (10.818 euros a 30 de junio de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 240 miles de euros (238 miles de euros a 30 de junio de 2017). El local del inmueble está siendo reformado. A 30 de septiembre de 2017 el ratio de ocupación del inmueble era del 71%, al igual que a 30 de junio de 2017 (100% a 31 de diciembre de 2016).

*2. Edificio en la calle Buenos Aires, 35 (L'Hospitalet de Llobregat)*



Inmueble construido en 1932 en el barrio de Santa Eulalia en L'Hospitalet de Llobregat. El edificio cuenta con una superficie de 913 m<sup>2</sup> distribuida en 7 plantas y está compuesto de 12 viviendas, 10 de ellas turísticas.

Se trata del único inmueble situado fuera de Barcelona, en L'Hospitalet de Llobregat, próximo a la Fira Gran Vía y a la Ciudad de la Justicia.

La Sociedad obtuvo licencias para transformar las doce viviendas del edificio en apartamentos turísticos (aunque a fecha del presente documento solo explota diez).

Diez inmuebles están amueblados y tienen unas rentas medias mensuales superiores a cualquier otro inmueble residencial dada su estructura de negocio, que se basa en alquileres de corta estancia.

El inmueble fue adquirido el 29 de mayo de 2015 y contaba con la presencia de 7 inquilinos, 2 de ellos con contratos indefinidos y el resto con una duración media de los contratos de arrendamiento de 4,2 años. El coste de adquisición (excluyendo tasas, impuestos, asesores y/o reformas) ascendió a los 910 miles de euros. El valor neto contable del inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 1.551.055 euros (1.564.044 euros a 30 de junio de 2017) y su amortización acumulada a 44.548 euros (31.559 euros a 30 de junio de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2017 asciende a 411 miles de euros (408 miles de euros a 30 de junio de 2017). El inmueble ha sido objeto de una rehabilitación integral por importe de 599 miles de euros. A 30 de septiembre de 2017 el ratio de ocupación del inmueble era del 100% al igual que a 30 de junio de 2017 (33% a 31 de diciembre de 2016).

### *3. Edificio en el Paseo de Montjuïc, 68 (Barcelona)*



Inmueble construido en 1926 en el barrio de Poble Sec en el distrito de Sants – Montjuïc de Barcelona. El edificio cuenta con una superficie de 1.091 m<sup>2</sup> distribuida en seis plantas y está compuesto de doce viviendas y un local comercial.

El inmueble fue adquirido el 9 de marzo de 2016 y contaba con la presencia de 8 inquilinos, 4 de ellos con contratos indefinidos y el resto con un duración media de los contratos de arrendamiento de 5 años. El coste de adquisición (excluyendo tasas, impuestos, asesores y/o reformas) ascendió a 1.650 miles de euros.

El valor neto contable del inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 2.063.534 euros (1.954.440 euros a 30 de junio de 2017) y su amortización acumulada a 26.862 euros (22.451 euros a 30 de junio de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2017 asciende a 686 miles de euros (681 miles euros a 30 de junio de 2017). El inmueble está siendo objeto de una reforma por importe de 399 miles de euros. A 30 de septiembre de 2017 el ratio de ocupación del inmueble era del 77% y a 30 de junio de 2017 del 38% (54% a 31 de diciembre de 2016).

#### 4. Edificio en la calle Berga, 21 (Barcelona)



Inmueble construido en 1934 en el barrio de la Vila de Gracia en el distrito de Gracia. El edificio cuenta con una superficie de 1.220 m<sup>2</sup> distribuida en siete plantas y está compuesto de doce viviendas y dos locales comerciales.

El inmueble fue adquirido el 9 de marzo de 2016 y contaba con la presencia de 12 inquilinos, 6 de ellos con contratos indefinidos y el resto con un duración media de los contratos de arrendamiento de 5,2 años. El coste de adquisición (excluyendo tasas, impuestos, asesores y/o reformas) ascendió a 2.420 miles de euros.

El valor neto contable del inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 2.498.027 euros (2.499.480 euros a 30 de junio de 2017) y su amortización acumulada a 37.384 euros (31.312 euros a 30 de junio de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 1.147 miles de euros (1.130 miles de euros a 30 de junio de 2017). El inmueble está siendo objeto de una reforma por importe de 62,5 miles de euros. A 30 de septiembre de 2017 el ratio de ocupación del inmueble era del 93 % al igual que a 30 de junio de 2017 (93% a 31 de diciembre de 2016).

#### 5. Edificio en la calle Sepúlveda, 107 (Barcelona)



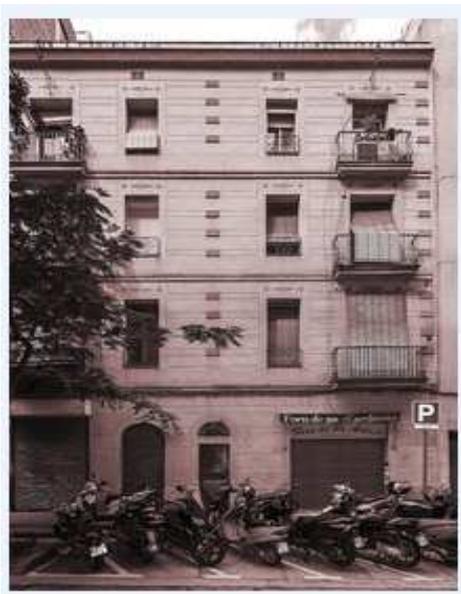
Inmueble construido en 1920 en el barrio de L'Esquerra de l'Eixample en el distrito de l'Eixample. El edificio cuenta con una superficie de 901 m<sup>2</sup> distribuida en siete plantas y está compuesto de doce viviendas y dos locales comerciales.

El inmueble fue adquirido el 16 de junio de 2016 y contaba con la presencia de 11 inquilinos con un duración media de los contratos de arrendamiento de 5,5 años. El coste de adquisición (excluyendo tasas, impuestos, asesores y/o reformas) ascendió a los 1.900 miles de euros.

El valor neto contable del inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 2.151.231 de euros (2.114.557 euros a 30 de junio de 2017) y su amortización acumulada a 25.466 euros (20.429 euros a 30 de junio de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2017 asciende a 922 miles de euros (912 miles de euros a 30 de junio de 2017). El inmueble está siendo objeto de reforma por importe de 142,8 miles de euros. A 30 de septiembre de 2017 el ratio de ocupación del inmueble era del 60% y a 30 de junio de 2017 del 79% (79% a 31 de diciembre de 2016).

#### *6. Edificio en la calle Poeta Cabanyes, 40 (Barcelona)*



Inmueble construido en 1888 en el barrio de Poble Sec en el distrito de Sants – Montjuïc de Barcelona. El edificio cuenta con una superficie de 1348 m<sup>2</sup> distribuida en cinco plantas y está compuesto de ocho viviendas y dos locales comerciales.

El inmueble fue adquirido el 20 de diciembre de 2016 y contaba con la presencia de 8 inquilinos con un duración media de los contratos de arrendamiento de 4,3 años. El coste de adquisición (excluyendo tasas, impuestos, asesores y/o reformas) ascendió a 2.275 miles de euros.

El valor neto contable del inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 2.332.173 euros (2.331.825 euros a 30 de junio de 2017) y su amortización acumulada a 16.585 euros (10.987 euros a 30 de junio de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 1.137 miles de euros (1.137 euros a 30 de junio de 2017). El inmueble no ha sido objeto de ningún tipo de reforma. A 30 de septiembre de 2017 el ratio de ocupación del inmueble era del 70% al igual que a 30 de junio de 2017 (70% a 31 de diciembre de 2016).

*7. Edificio en la calle Ramón Turró (Barcelona)*



Inmueble construido en 1960 en el barrio de la Vila Olímpica en el distrito de Sant Martí de Barcelona. El edificio cuenta con una superficie de 3.036 m<sup>2</sup> distribuida en diez plantas y está compuesto de nueve oficinas y un local comercial.

El inmueble fue adquirido el 1 de diciembre de 2016 y contaba con la presencia de 8 inquilinos con un duración media de los contratos de arrendamiento de 6,4 años. El coste de adquisición (excluyendo tasas, impuestos, asesores y/o reformas) ascendió a los 4.200 miles de euros.

El valor neto contable del inmueble a 30 de septiembre de 2017 ascendía a 4.349.797 euros (4.364.434 euros a 30 de junio de 2017) y su amortización acumulada a 62.480 euros (43.474 euros a 30 de junio de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2017 asciende a 2.080 miles de euros (2.046 miles de euros a 30 de junio de 2017). El inmueble no ha sido objeto de ningún tipo de reforma. A 30 de septiembre de 2017 el ratio de ocupación del inmueble era del 100 % al igual que al 30 de junio de 2017 (78% a 31 de diciembre de 2016).

*8. Edificio en la calle Sant Bertran, 8 (Barcelona)*



Inmueble construido en 1.850 en el barrio del Raval en el distrito de Ciutat Vella de Barcelona. El edificio cuenta con una superficie de 856 m<sup>2</sup> distribuida en seis plantas y está compuesto de dieciocho viviendas y dos locales comerciales.

El inmueble fue adquirido el 7 de septiembre de 2017 y contaba con la presencia de 9 inquilinos, 2 de ellos con contratos de arrendamiento indefinidos y el resto con una duración media de los contratos de arrendamiento de 3,3 años. El coste de adquisición (excluyendo tasas, impuestos, asesores y/o reformas) ascendió a los 2.200 miles de euros.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble en la fecha de su adquisición se canceló y, a fecha del presente documento, no tiene deuda hipotecaria asociada. El inmueble, de momento, no ha sido objeto de ningún tipo de reforma. A fecha de adquisición el ratio de ocupación del inmueble es del 30%.

La evolución del grado medio de ocupación de los inmuebles propiedad de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017, 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

	Grado medio de ocupación		
	31.12.16	30.06.2017	30.09.2017
Vistalegre, 24	100%	71%	71%
Buenos Aires, 35	33%	100%	100%
Paseo de Montjuïc, 68	54%	38%	77%
Berga, 21	93%	93%	93%
Sepúlveda, 107	79%	79%	60%
Poeta Cabanyes, 40	70%	70%	70%
Ramon Turró, 23	78%	100%	100%
Sant Bertran, 8	n.a.	n.a.	30%
<b>Media</b>	<b>72%</b>	<b>79%</b>	<b>75%</b>

#### **Acuerdos de cesión de la gestión y administración de la Sociedad a la Sociedad Gestora**

La Sociedad firmó con fecha 31 de octubre de 2017 un contrato de gestión (el “**Contrato de Gestión**”) con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (la “**Sociedad Gestora**”) por el cual se delegan en la Sociedad Gestora, entre otras, como principales funciones las de: (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles y, en última instancia, (iv) vender los inmuebles adquiridos por la Sociedad. Por lo tanto, se debe entender que la viabilidad y rentabilidad de la Sociedad vendrá delimitada por la capacidad de ofrecer alternativas de inversión y optimización de la gestión de los activos que haga la Sociedad Gestora en la prestación de las funciones que le han sido delegadas en virtud del Contrato de Gestión.

Dada la relevancia que pueden llegar a tener los acuerdos de gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora en la obtención del resultado de Barcino, a continuación, se exponen los aspectos más significativos del Contrato de Gestión a tener en cuenta por los inversores a la hora de evaluar y establecer sus criterios de inversión en la Sociedad.

#### Aspectos relativos a la estrategia y política de inversiones y desinversiones

El Contrato de Gestión prevé que la Sociedad Gestora sea la única facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos por parte de la Sociedad, con sujeción a la política de inversiones, tipología de activos y demás términos y condiciones de la inversión acordados.

A continuación, se describen los principales términos y condiciones de la política de inversión previstos en el Contrato de Gestión y que sólo podrán modificarse por acuerdo mutuo de las partes:

- a) La inversión en promociones inmobiliarias está limitada a un 25% del valor total de los activos, caja y equivalentes a efectivo de la Sociedad (“Gross Asset Value”), conforme éste se determine en un informe de valoración elaborado anualmente por un experto independiente.
- b) No se permite la adquisición de participaciones minoritarias en sociedades inmobiliarias.
- c) La inversión en terrenos está limitada a terrenos consolidados (es decir, suelos finalistas, listos para construcción), sin perjuicio de la posibilidad de invertir en terrenos no consolidados con bajo riesgo de promoción y por un valor máximo equivalente al 10% del valor total de los activos, caja y equivalentes a efectivo de la Sociedad (“Gross Asset Value”), conforme éste se determine en un informe de valoración elaborado anualmente por un experto independiente.
- d) No se permite la inversión en derechos de arrendamiento de inmuebles.
- e) Los activos objeto de inversión deben estar ubicados en España y al menos el 90% de los activos en cartera deberán estar localizados en el área metropolitana de Barcelona.

Otro aspecto de interés relacionado con la política de inversiones se refiere a la estrategia de endeudamiento. La Sociedad Gestora deberá procurar un nivel de endeudamiento que maximice el retorno de los accionistas a largo plazo y que deberá determinar caso por caso, para cada inversión, teniendo en cuenta en todo caso los requisitos del tipo de financiación y los límites a los ratios de endeudamiento establecidos en el Contrato de Gestión.

Los principales aspectos de la política de endeudamiento son los siguientes:

- a) El ratio de endeudamiento para la adquisición de activos inmobiliarios deberá determinarse caso por caso en función de la capacidad de generar rentas netas por parte de cada activo.
- b) Únicamente podrán suscribirse préstamos con terceros por importe de hasta el 60% del valor del activo inmobiliario.
- c) El ratio LTV de la cartera no debe exceder del 60%, estando la deuda no hipotecaria limitada al 5%.
- d) Barcino podrá suscribir financiación de proyectos con garantías sobre los activos inmobiliarios y sin recurso a la Sociedad o sus accionistas. Barcino podrá igualmente financiar las inversiones de capital “CapEx”, inversiones de capital circulante mediante créditos revolving (líneas de crédito con un límite establecido del que puede disponer durante un tiempo determinado), así como mediante otros instrumentos financieros, tales como arrendamientos o bonos.
- e) Los instrumentos financieros derivados solo deben usarse como instrumentos de cobertura. Barcino podrá cubrir su riesgo de tipo de interés mediante este tipo instrumentos derivados.

- f) La Sociedad Gestora debe buscar la estructura de endeudamiento óptima que permita maximizar los rendimientos.

A 30 de septiembre de 2017 la Sociedad tiene financiado con fondos propios el 50,5% de sus activos al igual que a 30 de junio de 2017.

#### Aspectos relativos a la administración y gestión de la SOCIMI

El Contrato de Gestión, tiene por objeto principal regular:

- a) Los términos y condiciones bajo los cuales la Sociedad Gestora prestará a la Sociedad los servicios descritos en el Contrato de Gestión.
- b) La gestión y administración, en general, de la Sociedad y sus activos.
- c) La distribución de los resultados y el activo de la Sociedad y la remuneración de la Sociedad Gestora.

En el Contrato de Gestión se encomienda a la Sociedad Gestora la realización de los servicios y funciones de gestión de las inversiones, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, las siguientes:

- La búsqueda, identificación y selección de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en el Contrato de Gestión; análisis y estructuración de operaciones, negociación y ejecución de las inversiones.
- La supervisión y coordinación de los procesos de inversión, incluyendo la fase de due diligence.
- La formalización de contratos de financiación, cumpliendo con la política de inversiones y endeudamiento prevista en el Contrato de Gestión.
- La representación de la Sociedad frente a las correspondientes contrapartes en los procesos de inversión.
- La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad.
- La liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación de la Sociedad y, en su caso, de las sociedades participadas.
- La coordinación y contratación de servicios jurídicos, fiscales, contables, valoración y auditoría en relación con la gestión de la Sociedad y sus activos, incluyendo a tales efectos la facultad de contratar profesionales externos en nombre y por cuenta de la Sociedad.

La relación entre la Sociedad y la Sociedad Gestora tiene carácter mercantil y se configura como una relación de gestión y asistencia técnica entre dos empresas independientes, en virtud de la cual todas las operaciones realizadas por la Sociedad Gestora, al amparo de lo establecido en el Contrato de Gestión, se realizarán por cuenta y en nombre de la Sociedad.

La Sociedad Gestora deberá contar en todo momento con los medios humanos y materiales necesarios para desarrollar las funciones encomendadas con arreglo a estándares de calidad cualificados. En este sentido, la Sociedad Gestora cuenta a fecha de este Documento Informativo con la experiencia de Laura Turró Bassols, como administradora única, y de Olga Sevillano Muñoz, como directora financiera, así como con un comité asesor formado por un equipo de cuatro profesionales con amplia experiencia en el sector. Los currículos sucintos de todos ellos se exponen a continuación:

Laura Turró Bassols: trabaja desde enero de 2015 en el sector inmobiliario, ejerciendo las funciones de administradora de Barcino Property, S.L. Cuenta con 15 años de experiencia profesional, de los cuales ocho en empresas del Grupo Bureau Veritas, en el ámbito de la contratación internacional y la gestión de proyectos. Ha supervisado proyectos de gran envergadura en diversas áreas técnicas y liderado equipos de hasta siete empleados directos y más de 50 colaboradores indirectos, agrupados en equipos multidisciplinarios en más de 30 países, con una facturación anual de 3.5 millones de euros.

Es licenciada en derecho por la Universidad de Edimburgo (1999) y tiene un máster en derecho internacional por el King's College London (2001) y un postgrado en dirección de empresas por la Universitat Pompeu Fabra (2007).

Olga Sevillano Muñoz: asumió las funciones de directora financiera de Barcino Property S.L., posteriormente Barcino Property SOCIMI, S.A., en abril de 2016. Cuenta con más de 20 años de experiencia en finanzas, contabilidad y fiscalidad, de los cuales 12 como directora administrativo - financiera en una Family Office dedicada a la hostelería y promoción inmobiliaria (2005-2016). Anteriormente ejerció como adjunta al director financiero en ITC España, S.A., multinacional alemana cuya actividad en España se centraba en el sector hotelero (1997-2005).

Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales (1988-1993) por la Universidad de Barcelona y tiene un Máster en Tributación (1993-94) por el Colegio de Economistas de Catalunya.

#### *Comité Asesor*

Josep Turró Bassols: cuenta con 17 años de experiencia en el sector financiero y concretamente en los ámbitos de *distressed investing*, *private equity*, *leverage finance* y en el asesoramiento en operaciones de fusión y adquisición de empresas, con especial énfasis en el mercado español.

Posee una dilatada experiencia en operaciones de contratación de préstamos hipotecarios, reestructuraciones de sociedades inmobiliarias y análisis de titulizaciones garantizadas por bienes inmobiliarios.

Ha ocupado puestos como socio y analista en distintas entidades financieras y fondos de inversión como Deutsche Bank, IK Investment Partners, GMT Comm. Partners, Ironshield Capital, Chalkhill Partners y, más recientemente, Société Générale.

Es licenciado en Matemáticas y Filosofía por la Universidad de Oxford (1998), tiene un MSc Economics/Phil por la London School of Economics (1999) y posee el título de Chartered Financial Analyst.

Rémi Buttiaux: cuenta con 17 años de experiencia en *private equity* y dos en asesoramiento en operaciones de fusión y adquisición de empresas. Es socio de IK Investment Partners, donde ingresó en 2001 como Director Adjunto. Entre 1999 y 2001 trabajó en la división de banca de inversión de Morgan Stanley en Londres tras un breve preludio en Paribas Affaires Industrielles (PAI) en París. Ha ocupado posiciones de dirección en Vemedia Pharma N.V., Unipex Group Inc. y Solina Group SAS (previamente Groupe Savena), Dynea Oy y Europe Snacks S.A. entre otros.

Es licenciado en finanzas por l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) de París (1999).

Vincent Fahmy: cuenta con 18 años de experiencia en *private equity* y *distressed investing* y dos en asesoramiento en operaciones de fusión y adquisición de empresas. En la actualidad es Consejero Delegado de Verdosso Investments y director en tres vehículos de inversión inmobiliaria: Verdosso USA, 2FV y American H. Esta última ha invertido más de 15 millones de dólares en viviendas individuales en Estados Unidos. Asimismo, es directo de Verdosso Industrie Immobilier que gestiona una cartera de 45 millones de euros de activos comerciales en Francia.

Previamente ha trabajado en Schneider Electric y SGPA y ha ejercido de gestor operativo en varias sociedades. En 1999 fundó Fideline y anteriormente trabajó en la división de M&A de Goldman Sachs. Ha ejercido de consejero en Technicolor Delivery Technologies SAS y FARINIA SA.

Es licenciado en finanzas por l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) de París (1998).

Dan Soudry: es director de operaciones y socio de IK Investment Partners donde ingresó en 2003. Previamente trabajó en ABN AMRO Capital, KPMG Corporate Finance y Paribas en Paris. Es licenciado en Derecho, Tributación y Finanzas por l' École des Hautes Études Commerciales (HEC) de Paris (1993). Asimismo, realizó un Máster en Derecho y Tributación (DESS) en París Sorbonne (1994).

Cabe mencionar que el equipo gestor mantiene relaciones estables con proveedores de servicios externos de asesoramiento legal, contable y fiscal, comercialización (broker y APIs) y contratistas (arquitectos y empresas constructoras).

### Aspectos relativos a la remuneración de la Sociedad Gestora

#### a) Comisión de gestión (management fee):

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones y los activos, una comisión anual por un importe equivalente al 1,25% del valor de los activos, efectivo y equivalentes a efectivo en la cartera de inversión de la Sociedad, que será determinado al inicio de cada ejercicio por un experto independiente.

La comisión de gestión se calculará sobre la base del valor de la cartera al cierre del ejercicio anterior y se abonará a la Sociedad Gestora anualmente, por anticipado, al inicio de cada ejercicio.

#### b) Comisión por rendimiento (performance fee):

La Sociedad Gestora asimismo tendrá derecho a una comisión por su rendimiento. Para ello, la Sociedad Gestora calculará anualmente el importe del “**Performance Fee**”, entendido éste como la suma de los siguientes conceptos:

- (i) El 20% de las plusvalías obtenidas por la venta de los activos de la Sociedad durante el periodo.
- (ii) El “**Performance Fee Provision**” que se compone de aplicar un 20% a la diferencia, positiva o negativa, entre el valor la plusvalía latente (calculada ésta como el valor de la cartera menos el coste de adquisición de los activos en la cartera) estimada para el ejercicio en cuestión y la estimada para el ejercicio anterior. El método de valoración que la Sociedad gestora deberá utilizar a estos efectos es el método RICS.
- (iii) El 20% de la “**Net Rental Income**” que se define como los beneficios netos provenientes del negocio de alquiler, excluyendo del cálculo el propio “Performance Fee”.

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

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

Las cantidades no distribuidas incrementarán el valor de la referida “**Performance Fee Basket**”,

A continuación se incluye un ejemplo a efectos ilustrativos de la Comisión por rendimiento asumiendo una tasa interna de retorno igual o superior al 5% (las cifras utilizadas son ficticias, y no están basadas en ninguna valoración real.):

	Año 0 (adquisición)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Plusvalía Latente año 1	Plusvalía Latente año 2	Plusvalía Latente año 3	Plusvalía Latente año 4
Valoración 8 activos	10.000	12.000	13.000	14.000	n.a.	2.000	3.000	4.000	n.a.
Valoración activo n° 1	500	800	1.100	1.300	2.000	300	600	800	1.500
Valoración sin activo n° 1	9.500	11.200	11.900	12.700	13.500	1.700	2.400	3.200	4.000
Plusvalía venta activo n° 1	-	-	-	-	1.500				
Net Rental Income	-	80	100	110	110				

#### año 1

PERFORMANCE FEE (PF)		PERFORMANCE FEE BASKET	
1) 20% s/ Plusvalía ventas	0	1) Performance Fee del año 1	416
2) Performance Fee Provision (20% plusvalías latentes)	400	2) Máx. distribución PF (80%)	-333
3) 20% s/ Net Rental Income	16		
	Suma 1+2+3	Suma 1+2	
			<b>83</b>

#### año 2

PERFORMANCE FEE (PF)		PERFORMANCE FEE BASKET	
1) 20% s/ Plusvalía ventas	0	1) PF no distribuido años anteriores	83
2) Performance Fee Provision (20% dif. plusvalías latentes)	200	2) Performance Fee del año 2	220
3) 20% s/ Net Rental Income	20	3) Máx. distribución PF (80%)	-176
	Suma 1+2+3	Suma 1+2+3	
			<b>127</b>

#### año 3

PERFORMANCE FEE (PF)		PERFORMANCE FEE BASKET	
1) 20% s/ Plusvalía ventas	0	1) PF no distribuido años anteriores	127
2) Performance Fee Provision (20% dif. plusvalías latentes)	200	2) Performance Fee del año 2	222
3) 20% s/ Net Rental Income	22	3) Máx. distribución PF (80%)	-178
	Suma 1+2+3	Suma 1+2+3	
			<b>172</b>

#### año 4

PERFORMANCE FEE (PF)		PERFORMANCE FEE BASKET	
1) 20% s/ Plusvalía ventas	140	1) PF no distribuido años anteriores	172
2) Performance Fee Provision (20% dif. plusvalías latentes)	160	2) Performance Fee del año 2	322
3) 20% s/ Net Rental Income	22	3) Máx. distribución PF (80%)	-258
	Suma 1+2+3	Suma 1+2+3	
			<b>236</b>

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

#### Plazo y resolución del Contrato de Gestión

La duración del contrato es de siete años, renovándose éste de forma automática por sucesivos periodos de dos años, salvo notificación en contrario por cualquiera de las partes con una antelación de al menos cuatro meses a la finalización del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato de Gestión podrá resolverse anticipadamente en los siguientes supuesto: (a) a elección de la parte no incumplidora, por incumplimiento material por cualquiera de las partes de sus obligaciones bajo el contrato, que no hay sido remediado en el plazo de 15 días desde que la parte incumplidora haya sido requerida a ello; (b) por la Sociedad, en cualquier momento, sin causa justificada; (c) a elección de cualquiera de las partes por expiración del plazo inicial o cualquier de sus prórrogas.

A continuación se detallan las consecuencias de una resolución anticipada del contrato de gestión, para cada uno de los supuestos descritos en el párrafo anterior:

- a) *Resolución por incumplimiento material causado por la Sociedad:* la Sociedad Gestora tendrá derecho a una indemnización por parte de la Sociedad de: (a) 750.000 Euros, si el incumplimiento sustancial se produce dentro de los 9 primeros meses desde la fecha del Contrato de Gestión; o (b) si dicho incumplimiento se produce con posterioridad, la Sociedad Gestora podrá optar entre: (i) una indemnización por importe de 1.500.000 Euros; o (ii) la suma de las cantidades devengadas y percibidas por la Sociedad Gestora en concepto de comisión de gestión (“Management Fee”) durante los 2 años anteriores a la finalización del Contrato de Gestión más una cantidad equivalente al 20% de las plusvalías derivadas de la venta de activos durante los 2 años anteriores a la finalización del Contrato de Gestión. Sin perjuicio de la penalidad pactada, la Sociedad Gestora tendrá también derecho a reclamar indemnización por daños y perjuicios.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir: (a) las cantidades debidas en concepto de comisión de gestión (“Management Fee”) a la fecha de terminación; (b) una cantidad igual al 20% de las plusvalías derivadas de activos vendidos durante el ejercicio (desde la fecha de emisión del último informe de experto) hasta a fecha de terminación, en concepto de “Interim Performance Fee”; y (c) la cantidad acumulada y no distribuida en concepto de reserva de comisión por rendimiento (“Performance Fee Basket”) en el momento de la terminación del Contrato de Gestión.

- b) *Resolución por incumplimiento material causado por la Sociedad Gestora:* la Sociedad tendrá derecho a una indemnización por parte de la Sociedad tendrá derecho a reclamar

indemnización por los daños y perjuicios que pudieran corresponderle de acuerdo con la legislación aplicable.

- c) *Resolución unilateral sin causa por parte de la Sociedad*: la Sociedad deberá indemnizar a la Sociedad Gestora en una cantidad equivalente a la suma de las cantidades devengadas y percibidas por la Sociedad Gestora en concepto de comisión de gestión (“Management Fee”) durante el año inmediatamente anterior a la terminación del Contrato de Gestión más una cantidad equivalente al 20% de las plusvalías derivadas de la venta de activos durante el año inmediatamente anterior a la terminación del Contrato de Gestión.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir: (a) las cantidades debidas en concepto de comisión de gestión (“Management Fee”) a la fecha de terminación; (b) una cantidad igual al 20% de los las plusvalías derivadas de activos vendidos durante el ejercicio (desde la fecha de emisión del último informe de experto) hasta a fecha de terminación, en concepto de “Interim Performance Fee”; y (c) la cantidad acumulada y no distribuida en concepto de reserva de comisión por rendimiento (“Performance Fee Basket”) en el momento de la terminación del Contrato de Gestión.

- d) *Resolución por cualquiera de las Partes por expiración del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas*: la Sociedad Gestora tiene derecho a percibir: (a) las cantidades debidas en concepto de comisión de gestión (“Management Fee”) a la fecha de terminación; (b) una cantidad igual al 20% de los las plusvalías derivadas de activos vendidos durante el ejercicio (desde la fecha de emisión del último informe de experto) hasta a fecha de terminación, en concepto de “Interim Performance Fee”; y (c) la cantidad acumulada y no distribuida en concepto de reserva de comisión por rendimiento (“Performance Fee Basket”) en el momento de la terminación del Contrato de Gestión. En este supuesto de terminación del Contrato de Gestión, ninguna de las partes tendrá derecho a reclamar indemnización por daños y perjuicios o cualquier otro tipo de penalidad.

#### **1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

Hasta el 31 de octubre de 2017, fecha de la firma del contrato de gestión (vera apartado 1.6.1 del presente Documento), cuando un inmueble en arrendamiento quedaba vacante, Barcino incurría en costes de mantenimiento y renovación, y de forma eventual, en costes de comercialización, ya que las labores de comercialización del inmueble cuando éste quedaba vacío, las realizaba el propio equipo gestor de la Sociedad.

El coste de puesta en funcionamiento en el que incurrió la Sociedad derivado del cambio de arrendatarios en el primer semestre de 2017 ascendió a un importe de 11,9 miles de euros más IVA de los cuales 7,2 miles de euros se correspondieron con gastos de mantenimiento y 4,7 miles de euros con gastos de comercialización ya que, de forma excepcional, Barcino subcontrató servicios de comercialización con un tercero.

El coste de puesta en funcionamiento en el que incurrió la Sociedad en el ejercicio 2016 ascendió a un importe de 7,2 miles de euros más IVA, los cuales correspondieron a costes recurrentes de

pintura, reposición o cambio de falsos techos, reposición de luminarias o revisión eléctrica, asociados a 4 inmuebles, es decir, una media de 1,8 miles de euros por inmueble.

No se prevé ningún cambio significativo en este coste como consecuencia de la firma del Contrato de Gestión con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L (ver apartado 1.6.1 del presente Documento).

### **1.6.3. Información fiscal**

Con fecha 24 de febrero de 2016, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2016 en adelante.

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, así como en 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.

Esta información 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 (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) 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 a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que pueda experimentar la legislación vigente en cada momento, o los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizarla en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

#### **I. Los requisitos legales para aplicar al régimen fiscal especial de SOCIMI**

Las SOCIMI están sujetas a un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "IS"). De acuerdo con la Ley SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

*A. Objeto social*

El objeto social de las SOCIMI consistirá en el ejercicio de 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a las políticas obligatorias, 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 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) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, 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 legislación aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la legislación aplicable exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

*B. Forma jurídica*

- a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".
- b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

- c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- d) La SOCIMI debe estar admitida 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 periodo impositivo.

### C. *Requisitos de inversión y rentas*

#### i. Composición del activo

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
- b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición;
- c) estos inmuebles deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario del artículo 42 del Código de Comercio; o
- d) en participaciones en el capital en otras entidades similares a las SOCIMI, esto es, en entidades cuyo activo esté compuesto principalmente por bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y que estén sometidas a una política de obligatoria distribución de dividendos análoga o idéntica a la establecida en la Ley de SOCIMI.

A estos efectos, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. No se computarán 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 de tres años posteriores a la fecha de transmisión.

La Dirección General de Tributos (“DGT”) ha emitido diversos pronunciamientos sobre cómo han de computarse los valores.

## ii. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas del período impositivo de las SOCIMI deberán provenir de:

- (i) El arrendamiento de inmuebles, excluyendo las rentas provenientes de contratos de arrendamiento financiero suscritos con otras empresas del grupo.
- (ii) Los dividendos distribuidos por entidades participadas similares a las SOCIMI.

Se excluyen del cómputo del umbral del 80% las rentas que se deriven de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, siempre y cuando se transmitan después del plazo obligatorio de mantenimiento de tres años.

La DGT ha analizado en diversas contestaciones a consultas tributarias supuestos concretos de renta para ver si podían asimilarse a rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles (aceptando o rechazando según las circunstancias concretas).

## iii. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados y las participaciones en otras entidades similares a SOCIMI deberán mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años. Este plazo de 3 años se computará:

- a) desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento; o
- b) desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará: (i) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de las participaciones incluidas en el objeto social de la SOCIMI, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. La regularización se realizará en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la Ley del IS.

Además, las SOCIMI 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 referido con anterioridad.

#### *D. Distribución de beneficios*

##### *i. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios*

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades residentes o no en territorio español incluidas en su objeto.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

##### *ii. Requisitos de distribución*

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

## **II. Fiscalidad de las SOCIMI**

Las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS son:

- a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) Las SOCIMI no podrán compensar bases imponibles negativas, por tanto, no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) Las SOCIMI no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

Las SOCIMI deben mantener los activos inmobiliarios y acciones o participaciones en entidades equivalentes a las SOCIMI por un periodo inicial de tres años en las condiciones detalladas en el apartado anterior. El incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles y por la renta generada con ocasión de la transmisión de las participaciones, en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. A estas rentas se les aplicará el régimen general del IS y al tipo general de gravamen. La regularización se efectuará en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

- d) 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 años, procederá la regulación referida anteriormente, 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.

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (los "**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial 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 meses desde la fecha de devengo.

- e) Los Estatutos Sociales prevén una cláusula por medio de la cual los Accionistas Cualificados que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Sociedad. En particular, si el pago de un dividendo a un Accionista Cualificado conllevase el devengo del gravamen especial, la Sociedad quedaría facultada para deducir, de la cantidad a abonar al Accionista Cualificado en concepto de tal dividendo, una cantidad equivalente a los gastos por impuestos incurridos por la Sociedad por la parte correspondiente a dicho dividendo.

- f) El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por una SOCIMI o 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 de distribución de beneficios, siempre 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%.
- g) El régimen fiscal especial de SOCIMI 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.
- 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.
- h) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen) y también existen disposiciones específicas para las SOCIMI que pasen a tributar bajo otro régimen del IS.

#### *Tributación indirecta*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el “**ITPAJD**”).

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMI destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento; en ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento antes indicado.

#### *Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI*

- a) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI.

- *Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “**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.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor 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 sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2017 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (entre 6.000,01 euros y 50.000) y 23% (a partir de 50.000,01 euros). Al objeto de aplicar estos tipos de gravamen deberá tenerse en consideración la totalidad de rentas y ganancias patrimoniales que integran la base del ahorro del contribuyente del IRPF durante el periodo impositivo, y no sólo las rentas percibidas por su condición de accionista de la Sociedad.

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% en 2017), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- *Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el "IRNR") con establecimiento permanente ("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, tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LIS. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general (25% en 2017).

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, de conformidad con el artículo 10 de la Ley de SOCIMIs.

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 2017). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del importe correspondiente según las normas generales. No existirá retención por aquellas entidades a las que les resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs.

- *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 (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF), con las especificidades que

este artículo prevé.

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 2017).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (*vid* artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Cuando los inversores tengan derecho a la aplicación de un convenio para evitar la doble imposición o a la aplicación de alguna de las exenciones previstas en el 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 (la “LIRNR”), se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el correspondiente convenio para evitar doble imposición (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. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, 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 el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, éste formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

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.

b) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMI

- 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 la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la 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, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF). En el caso de transmisiones a título lucrativo *inter vivos*, el valor de transmisión será el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.

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.

- 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, tomándose por tanto en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LIS, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2017, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS) respecto de las rentas positivas obtenidas.

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.

- 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 las especificidades que este artículo prevé.

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 2017).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI por inversores que participen en el capital social de la entidad en, al menos, el 5%, no será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs 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.

En case 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.

#### c) Impuesto 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 suprimió 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 la actualidad, con las especialidades legislativas

aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por éste con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Según lo previsto en el artículo 4 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, está previsto que a partir del 1 de enero de 2018 la cuota de este impuesto esté bonificada al 100%, no existiendo obligación de presentar declaración. No obstante, no puede descartarse que vuelva a prorrogarse la vigencia del impuesto a través de la correspondiente Ley de Presupuestos o mediante Real Decreto.

- *Inversor sujeto pasivo del IRPF*

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidas al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

- *Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP*

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

- *Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2017 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no

residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Con efectos 1 de enero de 2015, los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

d) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

- Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

- Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

- Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Hasta 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio

Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

e) 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 (*vid* artículo 314 del Real Decreto Legislativo, 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

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

La política de inversión de Barcino se basa principalmente en tres pilares:

1. *Adquisiciones con valor añadido:* Barcino tiene como objetivo ampliar la cartera de inmuebles con nuevos activos de similar tipología a su cartera actual (ver apartado 1.6.1. del presente Documento), principalmente de naturaleza residencial, en zonas en las que la demanda de alquiler esté al alza.

La Sociedad invertirá, en principio, en edificios completos en los que puede añadir valor mediante su acondicionamiento, reforma o rehabilitación con la finalidad de aumentar las rentas y lograr rentabilidades netas atractivas por edificio (inicialmente, alrededor a un 7% anual sobre la inversión).

Barcino invierte en inmuebles residenciales y comerciales en localizaciones céntricas de la zona metropolitana de Barcelona para su explotación en régimen de arrendamiento.

La Sociedad también podrá invertir en terrenos consolidados (es decir, suelos finalistas, listos para construcción), sin perjuicio de la posibilidad de invertir en terrenos no consolidados con bajo riesgo de promoción y por un valor máximo equivalente al 10% del total de los activos, tal y como se detalla en el apartado 1.6.1 del presente Documento.

2. *Gestión activa de la cartera actual:* en principio se prevé mantener los activos en cartera a medio y largo plazo. Sin embargo, no se descarta la posibilidad de prescindir de algún activo por motivos estratégicos o de evolución del mercado inmobiliario.

3. *Maximización de la rentabilidad*: con objeto de incrementar la rentabilidad de los inversores, la Sociedad contempla un apalancamiento con un ratio Loan To Value máximo del 60% que permita dotarse de fondos suficientes para continuar con su estrategia de crecimiento de la cartera inmobiliaria.

Hasta la fecha, Barcino ha adquirido los inmuebles con recursos propios (derivados del propio negocio de la compañía o de la realización de ampliaciones de capital) y posteriormente los ha apalancado, con el objeto de conseguir fondos para continuar adquiriendo inmuebles y unas condiciones de financiación más ventajosas con las entidades financieras.

Barcino no lleva a cabo otras actividades significativas distintas de las inmobiliarias.

**1.6.5. 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**

La Circular del MAB 14/2016 permite utilizar el precio empleado en una operación financiera relevante para determinar un primer precio de referencia en el inicio de la contratación de las acciones, si ésta se ha realizado dentro de los seis meses previos a la incorporación al MAB.

Teniendo en cuenta la ampliación de capital por importe de 2,8 millones de euros realizada el 26 de junio de 2017 (ver el apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo), el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 10 de noviembre de 2017, en cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, decidió tomar como precio de referencia para su incorporación al MAB, el precio de emisión de 1,325 euros por acción acordado en dicha ampliación de capital social.

El precio de 1,325 euros por acción fue establecido por el entonces administrador único de la Sociedad tras realizar una valoración de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 en base a una actualización de la valoración de la cartera inmobiliaria por parte de un experto independiente de reconocido prestigio y los estados financieros a dicha fecha.

Dicha ampliación de capital se realizó mediante la emisión de 2.147.170 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 697.830 euros, a razón de 0,325 euros de prima de emisión por acción.

**Fijación del precio de incorporación al MAB:**

Tomando en consideración el precio de la ampliación de capital social mencionada de fecha 26 de junio de 2017 redondeado a dos decimales, el Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de noviembre de 2017, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1,33 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 19.121.886 euros.

## 1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Desde su constitución, Barcino 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 rehabilitación de los inmuebles y una gestión flexible y profesionalizada de dicha cartera.

Barcino invierte en inmuebles residenciales y comerciales en localizaciones céntricas de la zona metropolitana de Barcelona para su explotación en régimen de arrendamiento.

La Sociedad ha centrado sus esfuerzos en aprovechar las oportunidades existentes en el mercado inmobiliario de Barcelona, caracterizándose por realizar una gestión proactiva, abierta a analizar las posibles oportunidades de inversión que presente el mercado.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad están cuidadosamente estudiadas e implican un plan de desarrollo específico para cada inmueble acorde a sus características y potencial, así como a un estudio detallado de la demanda.

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

- ✓ Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo. La Sociedad ha adquirido activos inmobiliarios en Barcelona en un momento atractivo del ciclo ante la mejora presentada por los indicadores macroeconómicos.
- ✓ Concentración de activos en áreas metropolitanas
- ✓ Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a clientes solventes (en los que el inquilino no tenga unos ingresos mensuales inferiores al 45% del importe del alquiler, tenga un contrato laboral superior a un año y no se encuentre registrado en bases de datos de morosidad) con el fin de garantizar altos niveles de ocupación física.
- ✓ Alto nivel de atomización de la cartera de clientes que provee de estabilidad y seguridad a los ingresos recurrentes a largo plazo.
- ✓ El plan de negocio de Barcino se basa en el arrendamiento de viviendas a particulares. Teniendo en cuenta el número total de viviendas que conforman la cartera, el riesgo de concentración de clientes es bajo.
- ✓ Barcino ha firmado un contrato de gestión con Vistalegre Property Management, S.L., sociedad que cuenta con un equipo de profesionales multidisciplinar con una dilatada experiencia, que abarca los distintos ámbitos del sector inmobiliario y particularmente arraigado en la zona de influencia de Barcelona.

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

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

El 27 de marzo de 2017, la Sociedad obtuvo las licencias de viviendas de uso turístico para transformar los 12 inmuebles del edificio situado en la calle Buenos Aires, 35, en apartamentos turísticos. La duración de dichas licencias tiene carácter ilimitado.

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

El volumen de ingresos de explotación (teniendo en cuenta el importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y los trabajos realizados por la empresa, sin incluir los beneficios por enajenación) ascendió a 395.270 euros a 30 de junio de 2017 y a 659.654 euros a 30 de septiembre de 2017 (215.731 euros en 2016 y 55.993 euros en 2015).

La Sociedad genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de compra-venta (a fecha del presente documento no se ha generado ningún ingreso derivado de la venta de inmuebles).

A 30 de septiembre de 2017, la Sociedad presentaba una cartera de 78 clientes (58 clientes a 30 de junio de 2017). Los contratos de arrendamiento han sido firmados por un periodo medio de 3 años (desde la fecha de firma), renovables periódicamente. Como consecuencia del comienzo del alquiler de los apartamentos turísticos, desde el mes de febrero de 2017 Barcino alquila pisos reformados y amueblados por tiempos inferiores.

A continuación, detallamos el importe y el porcentaje sobre ingresos que representan los 5 inquilinos con mayor facturación:

A 30 de septiembre de 2017:

Top 5	Importe (9 meses)	% sobre el total
Cliente 1	37.454	8,7%
Cliente 2	28.917	6,7%
Cliente 3	22.743	5,3%
Cliente 4	20.400	4,7%
Cliente 5	16.065	3,7%
<b>Total</b>	<b>125.579</b>	<b>29,1%</b>

A 30 de junio de 2017:

Top 5	Importe (6 meses)	% sobre el total
Cliente 1	24.970	9,3%
Cliente 2	19.278	7,2%
Cliente 3	14.481	5,4%
Cliente 4	12.750	4,8%
Cliente 5	10.710	4,0%
<b>Total</b>	<b>82.188</b>	<b>30,6%</b>

En cuanto a la diversificación de la cartera en términos de ingresos totales a 30 de septiembre de 2017, las viviendas supusieron el 70,3% del total, las oficinas el 23,3% y los locales el 6,4% (67,5%, 25,2% y 7,3% respectivamente a 30 de junio de 2017). La totalidad de los edificios es de uso multi-inquilino, con ubicaciones céntricas o en localizaciones estratégicas del área

metropolitana de Barcelona, tal y como se detalla en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

En relación con el grado de concentración de ingresos por inmueble, a continuación, detallamos el importe y el porcentaje sobre ingresos que representan los 4 edificios de mayor facturación a 30 de septiembre de 2017 y 30 de junio de 2017.

A 30 de septiembre de 2017:

Edificio	Importe (9 meses)	% sobre el total
Buenos Aires, 35	238.167	36,1%
Ramon Turró, 23	153.682	23,3%
Berga, 21	81.731	12,4%
Sepúlveda, 107	67.593	10,2%
Resto edificios	118.480	18,0%
<b>Total</b>	<b>659.654</b>	<b>100%</b>

A 30 de junio de 2017:

Edificio	Importe (6 meses)	% sobre el total
Buenos Aires, 35	133.721	33,8%
Ramon Turró, 23	99.661	25,2%
Berga, 21	53.377	13,5%
Sepúlveda, 107	40.635	10,3%
Resto edificios	67.876	17,2%
<b>Total</b>	<b>395.270</b>	<b>100%</b>

Destacar que los 5 inquilinos con mayor facturación se encuentran en el edificio de Ramón Turró, número 23.

Por último, en relación con el grado de concentración de proveedores, resaltar que se corresponden con servicios contratados con terceros correspondientes principalmente a abogados y auditores o a suministros de electricidad, vigilancia, mantenimiento y limpieza. Los dos principales proveedores a 30 de septiembre de 2017 y 30 de junio de 2017 han sido: i) Contratas Públicas del Norte, S.L. (18,4% sobre el total de los gastos) ii) Instalaciones Cugat Condal, S.L. (10,5% sobre el total de los gastos).

**1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

**1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2016 y el ejercicio en curso**

*En el ejercicio 2015:*

- Adquisición de un edificio en la calle Vistalegre, 24 Barcelona, conformado por 5 viviendas, una oficina y un local. El precio de compra 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.
- Adquisición de un edificio sito en la calle Buenos Aires, 35, L'Hospitalet de Llobregat, conformado por 12 viviendas. El precio de compra ascendió a 910.000 euros. La sociedad procedió a activar gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 48.742 euros.

- Pagos por importe de 165.000 euros, en concepto de arras para la adquisición de un inmueble sito en el Paseo de Montjuïc, 68 de Barcelona.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2015 la Sociedad llevó a cabo las siguientes reformas cuyo importe total ascendió a 13.846 euros, en los dos inmuebles adquiridos (ver apartado 1.4.2 del presente Documento):

Inmueble	Importe (€)
Buenos Aires, 35	13.047
Vistalegre, 24	799
<b>Total</b>	<b>13.846</b>

*En el ejercicio 2016:*

- Adquisición de un edificio sito en el Paseo de Montjuïc, 68, Barcelona, conformado por 12 viviendas y un local. El precio de la compra ascendió a 1.650.000 euros (incluyendo las arras abonadas en 2015). La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha operación, que ascendieron a 41.692 euros.
- Adquisición de un edificio sito en la calle Berga, 21, Barcelona, conformado por 12 viviendas y 2 locales. El precio de compra ascendió a 2.420.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha operación, que ascendieron a 52.849 euros.
- Adquisición de un edificio sito en la calle Sepúlveda, 107, Barcelona, conformado por 12 viviendas y 2 locales. El precio de compra ascendió a 1.900.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha operación, que ascendieron a 133.282 euros.
- Adquisición de un edificio sito en la calle Ramon Turró, 23, Barcelona, conformado por 9 oficinas y un local. El precio de compra ascendió a 4.200.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha operación, que ascendieron a 206.864 euros.
- Adquisición de un edificio sito en la calle Poeta Cabanyes, 40, Barcelona conformado por 8 viviendas y 2 locales. El precio de compra ascendió a 2.275.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha operación, que ascendieron a 40.180 euros.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2016 la Sociedad llevó a cabo las siguientes reformas cuyo importe total ascendió a 694.631 euros, en cuatro inmuebles (ver apartado 1.4.2 del presente Documento):

Inmueble	Importe (€)
Buenos Aires, 35	550.506
Paseo de Montjuic, 68	81.442
Berga, 21	50.713
Sepúlveda, 107	11.970
<b>Total</b>	<b>694.631</b>

*En los primeros nueve meses del ejercicio en 2017:*

Las inversiones realizadas a 30 de junio de 2017 por importe total de 402.704 euros corresponden a unos costes activados derivados de las reformas que la Sociedad ha llevado a cabo en seis inmuebles (ver apartado 1.4.2 del presente Documento).

Inmueble	Importe (€)
Paseo de Montjuic, 68	203.757
Sepúlveda, 107	89.734
Buenos Aires, 35	73.308
Poeta Cabanyes, 40	27.631
Berga, 21	7.230
Ramón Turro, 23	1.044
<b>Total</b>	<b>402.704</b>

En el tercer trimestre del 2017, Barcino procedió a la compra de un edificio situado en la calle Sant Bertran, número 8 de Barcelona por importe de 2.200.000 euros y las inversiones realizadas ascienden a un importe total de 119.197 euros.

**1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

A fecha del presente Documento Informativo, Barcino tiene previsto iniciar, a finales de 2017, rehabilitaciones en Monjuïc 68 y Sepúlveda 107 por importe de 141.000 euros y 203.000 euros respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto iniciar entre finales de 2017 y principios de 2018 una reforma integral de los edificios en Poeta Cabanyes, 40 y Sant Bertran, 8.

Tal y como se detalla en el apartado 1.4.2 del presente Documento, el 14 de noviembre de 2017 la Sociedad firmó un contrato de cesión de derechos de opción de compra por valor de 493.000 euros sobre la finca de la calle Girona, número 92 de Barcelona. Barcino podrá ejercitar la opción de compra entre el 11 de diciembre y el 31 de diciembre de 2017, abonando la cantidad total de 1.127.000 euros.

De acuerdo con la política de inversión de la Sociedad (ver apartado 1.6.4. del presente Documento), Barcino financiará las inversiones ya comprometidas mediante fondos disponibles y apalancamiento financiero adicional.

### 1.11. 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

El Emisor no forma un Grupo con ninguna sociedad. Barcino es propietario directamente de ocho inmuebles (ver apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo).

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

La Sociedad 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, todos los edificios propiedad de la Sociedad disponen del certificado de eficiencia energética, a excepción de aquellos pisos en los que está prevista su reforma (un piso en el edificio de la calle Sepúlveda, 107, el edificio de la calle Sant Bertran, 8 y cuatros pisos en el edificio de la calle Paseo de Montjuic, 58).

### 1.13. 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

En el apartado 1.19 y en los Anexo II, III y IV la Sociedad detalla los estados financieros intermedios entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 con informe de revisión limitada, las cuentas anuales individuales auditadas a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015.

Adicionalmente, a continuación, se detalla:

- (i) la cuenta de resultados a 30 de septiembre de 2017, la cual no ha sido sujeto de revisión limitada ni auditoría.

€	30.09.2017 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	659.654
Gastos de personal	-40.252
Sueldos y Salarios	-31.267
Cargas Sociales	-8.985
Otros gastos de explotación	-585.521
Servicios exteriores	-531.298
Tributos	-49.500
Pérdidas, deterioro y var. de provisiones por op.	-2.723
Otros gastos de gestión corriente	-2.000
Amortización del inmovilizado	-150.778
Otros resultados	477.986
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (Pérdida)</b>	<b>361.088</b>
Ingresos financieros	120
Gastos financieros	-77.391
RESULTADO FINANCIERO	-77.272
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>283.817</b>
Impuestos sobre beneficios	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>	<b>283.817</b>

(\*) Importes no auditados ni sujetos a revisión limitada

El epígrafe de importe neto de la cifra de negocios se corresponde al 100% con ingresos por arrendamiento de los ocho inmuebles propiedad de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017. Cabe destacar que el 7 de septiembre de 2017 la Sociedad adquirió un edificio en la calle San Bertran, 8 cuyo ratio de ocupación era del 30% al 30 de septiembre.

El epígrafe de Servicios exteriores contiene la partida de “Servicios profesionales independientes” por importe de 385.583 euros, de los cuales 207.236 euros se corresponden principalmente con los gastos no recurrentes asociados al proceso de incorporación de la Sociedad al MAB.

- (ii) los estados financieros intermedios individuales sujetos a revisión limitada a 30 de junio de 2017, comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior, el cual no ha sido sujeto a revisión limitada ni a auditoría:

Cuenta de resultados

€	30.06.2017 (*)	30.06.2016 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	395.270	64.083
Gastos de personal	(26.091)	(17.937)
Sueldos y Salarios	(20.408)	(14.136)
Cargas Sociales	(5.683)	(3.801)
Otros gastos de explotación	(378.486)	(84.865)
Servicios exteriores	(341.112)	(69.863)
Tributos	(32.651)	(12.002)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op.	(2.723)	-
Otros gastos de gestión corriente	(2.000)	(3.000)
Amortización del inmovilizado	(96.133)	(22.584)
Deterioro y rdo por enajenaciones del inmov.	-	(6.260)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (Pérdida)</b>	<b>(105.440)</b>	<b>(67.563)</b>
Ingresos financieros	120	41
Gastos financieros	(44.490)	(11.750)
RESULTADO FINANCIERO	(44.370)	(11.709)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(149.810)</b>	<b>(79.272)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>	<b>(149.810)</b>	<b>(79.272)</b>

(\*) Importes sujetos a revisión limitada

(\*\*) Importes no auditados ni sujetos a revisión limitada

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a 30 de junio de 2017 y a 30 de junio de 2016, distribuida por categoría de actividades, es la siguiente:

Actividades	30.06.2017 (*)	30.06.2016 (**)
Edificios residenciales	295.609	64.083
Edificios de oficinas	99.661	-
<b>Total</b>	<b>395.270</b>	<b>64.083</b>

(\*) Importes sujetos a revisión limitada

(\*\*) Importes no auditados ni sujetos a revisión limitada

Los ingresos por arrendamiento se han obtenido en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 261.999 euros a 30 de junio de 2017 (58.699 euros a 30 de junio de 2016) y L'Hospitalet de Llobregat por importe de 133.271 euros a 30 de junio de 2017 (5.384 euros a 30 de junio de 2016).

*(ii) Otros gastos de explotación*

Los epígrafes de “servicios exteriores” y “tributos” de la cuenta de resultados intermedia a 30 de junio de 2017 y a 30 de junio de 2016 presenta la siguiente composición:

€	30.06.2017 (*)	30.06.2016 (**)
Servicios profesionales independientes	257.084	60.575
Reparación y conservación	12.039	6.056
Suministros	8.644	707
Prima de seguros	4.442	1.609
Arrendamientos y cánones	924	-
Publicidad y propaganda	775	-
Servicios bancarios y similares	694	634
Otros gastos	56.510	282
Tributos	32.651	12.002
<b>Total</b>	<b>373.763</b>	<b>81.865</b>

(\*) Importes sujetos a revisión limitada

(\*\*) Importes no auditados ni sujetos a revisión limitada

El incremento experimentado en la partida de “Servicios profesionales independientes” se corresponde con los gastos no recurrentes asociados al proceso de incorporación de la Sociedad al MAB.

Balance de situación:

*Activo*

€	30.06.2017 (*)	31.12.2016 (**)
Inmovilizado intangible	833	855
Inmovilizado material	1.284	1.516
Inversiones inmobiliarias	15.440.849	15.134.024
Inversiones financieras a largo plazo	62.738	55.283
<b>Total activo no corriente</b>	<b>15.505.704</b>	<b>15.191.678</b>
Existencias	10.605	2.255
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	68.054	55.852
Inversiones financieras a corto plazo	478.000	-
Periodificaciones a corto plazo	15.307	2.113
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.364.154	1.412.503
<b>Total activo corriente</b>	<b>6.936.120</b>	<b>1.472.723</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>22.441.824</b>	<b>16.664.401</b>

(\*) Importes sujetos a revisión limitada

(\*\*) Importes auditados

i. Inversiones inmobiliarias:

A continuación mostramos el detalle de los edificios de las inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2017:

€	Coste Bruto <sup>(*)</sup>			Amortización acumulada <sup>(*)</sup>	Valor neto contable <sup>(*)</sup>
	Terrenos	Construcciones	Inversiones Imm. en curso	Construcciones	
Vistalegre, 24	483.543	139.344	-	-10.818	612.069
Buenos Aires, 35	673.007	922.596	-	-31.559	1.564.044
Paseo de Montjuïc, 68	1.259.445	432.247	285.199	-22.451	1.954.440
Berga, 21	1.870.660	602.189	57.943	-31.312	2.499.480
Sepúlveda, 107	1.534.440	499.548	100.998	-20.429	2.114.557
Ramon Turró, 23	3.153.251	1.254.657	-	-43.474	4.364.434
Poeta Cabanyes, 40	1.772.193	555.165	15.454	-10.987	2.331.825
<b>Total</b>	<b>10.746.539</b>	<b>4.405.746</b>	<b>459.594</b>	<b>-171.030</b>	<b>15.440.849</b>

(\*) Importes sujetos a revisión limitada

i. Inversiones financieras a corto plazo:

Registrado en este epígrafe encontramos un montante de 478.000 euros en concepto de arras penitenciales por la compra de tres fincas, que la Sociedad formalizó el 6 de abril de 2017.

Como el propietario aceptó finalmente la oferta de otro inversor, la Sociedad recibió, en julio de 2017, un importe igual al doble de las arras pagadas, o sea 956.000 euros, que incluye la compensación por la anulación de la operación.

ii. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El incremento experimentado en el efectivo de la Sociedad se debe principalmente a dos motivos; la formalización de un préstamo hipotecario sobre el inmueble situado en la calle Ramon Turró, número 23, por importe de 2.100.000 euros el 10 de abril de 2017 y la ampliación de capital acordada por los socios en junta de accionistas el 26 de junio de 2017, con lo que el efectivo de la Sociedad se incrementó en 2,8 millones de euros.

*Pasivo*

€	30.06.2017 <sup>(*)</sup>	31.12.2016 <sup>(**)</sup>
Capital	14.377.358	12.230.188
Prima de asunción	1.587.637	889.807
Resultados de ejercicios anteriores	(100.081)	(8.790)
Resultado del ejercicio	(149.810)	(91.291)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>15.715.104</b>	<b>13.019.914</b>
Deudas a largo plazo	6.257.169	3.313.596
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>6.257.169</b>	<b>3.313.596</b>
Deudas a corto plazo	341.182	219.023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	128.369	111.868
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>469.551</b>	<b>330.891</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>22.441.824</b>	<b>16.664.401</b>

(\*) Importes sujetos a revisión limitada

(\*\*) Importes auditados

#### i. Capital social y prima de emisión

El 26 de junio de 2017 los socios acordaron en junta general de accionistas ampliar el capital social de la Sociedad en 2.147.170 euros, mediante la emisión de 2.147.170 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realiza con una prima de emisión total de 697.830,25 euros.

A 30 de junio de 2017, el capital social de la Sociedad asciende a 14.377.358 euros, representado por 14.377.358 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión total de 1.587.637 euros.

#### ii. Deudas a largo

Las deudas a largo plazo se corresponden con deudas con entidades de crédito en concepto de siete préstamos hipotecarios. El detalle por vencimientos a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

€	Corto plazo <sup>(*)</sup>	2018 <sup>(*)</sup>	2019 <sup>(*)</sup>	2020 <sup>(*)</sup>	2021 y siguientes <sup>(*)</sup>	Total largo plazo <sup>(*)</sup>
Préstamos hipotecarios	341.182	424.737	432.764	440.944	4.875.225	6.173.670
<b>Total</b>	<b>341.182</b>	<b>424.737</b>	<b>432.764</b>	<b>440.944</b>	<b>4.875.225</b>	<b>6.173.670</b>

*(\*) Importes sujetos a revisión limitada*

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

No aplica.

#### 1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

##### 1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad se regula en los artículos 8 a 10 de los estatutos sociales de la Sociedad (los “**Estatutos Sociales**”) y en las disposiciones aplicables del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”). Sus principales características son las que se indican a continuación:

##### a) Modos de organizar la administración

La gestión, administración y representación de la Sociedad es competencia del órgano de administración.

La Junta General podrá optar por cualquiera de los siguientes modos de organizar la

administración, sin necesidad de modificar estatutos, y en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital:

- (i) Un administrador único.
- (ii) Dos administradores solidarios.
- (iii) Dos administradores mancomunados.
- (iv) Un consejo de administración, compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, correspondiendo a la junta de accionistas la determinación del número concreto de sus componentes.

b) Nombramiento, duración y prohibición de competencia

Los administradores nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Si el órgano de administración de la Sociedad fuera un consejo de administración, y si durante el plazo para el que fueron nombrados los consejeros se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el consejo de administración podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

Respecto de los demás requisitos de nombramiento, incompatibilidades y prohibiciones para ser administrador, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

c) Ámbito de representación y facultades del órgano de administración

La representación que corresponde al órgano de administración se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los Estatutos Sociales, de modo que cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque estuviera inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros.

d) Convocatoria, constitución y adopción de acuerdos.

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático que asegure la recepción por los consejeros. La convocatoria se dirigirá

personalmente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración al menos con cuatro (4) días naturales de antelación. En caso de urgencia, el plazo de convocatoria será de 24 horas. Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría absoluta de sus miembros. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto.

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra, así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente.

La votación de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

#### e) Composición

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo, y tras la reunión de la Junta General de accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2017 en la cual se nombró a todos los Consejeros, es la siguiente:

Consejero	Cargo	Clase	Fecha de nombramiento
D. Mateu Turró Calvet	Presidente	Independiente	25 de septiembre de 2017
D. Francesc Ventura Teixidó	Vocal	Independiente	25 de septiembre de 2017
D. Ralph Weichelt	Vocal	Independiente	25 de septiembre de 2017

El Secretario, no Consejero del Consejo de Administración, es D. Borja Ferrer Rivas (nombrado por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 25 de septiembre de 2017).

**1.15.2. 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**

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

D. Mateu Turró Calvet

Es administrador de la Sociedad desde enero de 2015. Es Director Honorario del Banco Europeo de Inversiones (BEI), donde trabajó desde 1988 hasta el 2009. En 2009 se reintegra como catedrático del Departamento de Infraestructuras del Transporte y Territorio de la E.T.S de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Universitat Politècnica de Catalunya y trabaja como consultor independiente. Su actividad profesional se ha desarrollado principalmente en el campo del transporte, del urbanismo y de la financiación de infraestructuras. Es un especialista en valoración de proyectos y análisis coste-beneficio. Su última ocupación en el BEI fue como responsable de los proyectos urbanos, incluyendo los de vivienda social y de renovación urbana. Es autor de varios libros y de numerosos artículos y documentos relacionados con el transporte y el desarrollo urbano, entre ellos el documento básico de política urbana de la Unión por el Mediterráneo (2014).

Es Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Master of Science por la Universidad de Michigan.

D. Francesc Ventura Teixidor

En la actualidad, es el director gerente de VVM, S.L. y de FVM S.L., miembro de la ejecutiva y del Patronato de la Fundación Familia y Bienestar y miembro de la Fundación “Cercle d’Infraestructures” de la Universidad Politècnica de Catalunya. Algunos de los principales cargos ostentados a lo largo de su carrera profesional se detallan a continuación: entre 1980-1988, fue colaborador Técnico en la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial de la Generalitat de Catalunya; colaborador en las empresas de consultoría en materia urbanística y de planificación territorial SA SAM, V.V.M. SL y ASSESSORS SA y jefe del Gabinete del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya; Miembro de las Comisiones de Urbanismo de Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona; miembro del Consejo de Administración de ADIGSA; vocal del Consejo Rector del Instituto Cartográfico de Catalunya; director General de Arquitectura y Vivienda de la Generalitat

de Catalunya; vicepresidente del Consejo Asesor de la Vivienda de Catalunya; vicepresidente del Centro Técnico para la Rehabilitación de Vivienda; miembro del Consejo para la supresión de Barreras Arquitectónicas; miembro del Consejo de Administración del Instituto Catalán del Suelo; y miembro de la Comisión del Patrimonio Cultural de Catalunya. Entre 1997 y 2007 fue Asesor del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas; miembro del Consejo de Administración, presidente del Comité Ejecutivo y director General de la Autoridad del Transporte Metropolitano (ATM) de Barcelona. Entre 2004 y 2008 fue Director Urbanístico y de Suelo en Renta Corporación. Hasta noviembre de 2010, y durante 8 años, fue Presidente de la Federación Internacional del Urbanismo, la Vivienda y la Ordenación del Territorio (FIHUAT), Vocal y Secretario de la Junta Directiva y del Comité Ejecutivo de APCE, (Asociación de Promotores Constructores de Edificios de Barcelona), consejero General de La Caixa de Pensions de Barcelona.

Es Arquitecto por la Universidad Politécnica de Catalunya (UPC), especialidad en Urbanismo. Estudios complementarios en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Barcelona y en ESADE e IESE.

#### D. Ralph Weichelt

Es Director de Inversiones en Triple Point Social Housing REIT plc, una empresa pública cotizada en el mercado principal de la Bolsa de Valores de Londres, que se centra en el sector de vivienda social del Reino Unido. MRICS y experto en real estate, cuenta con una amplia experiencia en gestión de inversiones y operaciones, gestión de activos, como bróker y asesor financiero y en la gestión de equipos. Tiene una dilatada experiencia ocupando puestos relativos a la gestión de estrategias de inversión. En particular, ha trabajado en: Chalkhill Partners LLP (como socio del departamento de financiero); Auction.com (como Vice Presidente, y director del área de mercado de capitales); Internos Global Investors (como gestor de fondos de German Retail Property Fund FCP-SIF); London & Capital (como gestor de fondos de German Real Estate Fund); Jones Lang LaSalle (como subdirector y supervisor de mercado de capitales; director del “German Desk”; y subdirector del área de arrendamientos); y en BNP Paribas Real Estate (como encargado de las negociaciones en el departamento de arrendamientos). Asimismo, es consejero en Gerson Lehrman Group Inc., y miembro del comité de supervisión de PRODYNA.

Estudió en el Royal Institution of Chartered Surveyors (APC Final Assessment); en la Escuela Europea de Negocios (certificado en economía aplicada al sector inmobiliario); y en BNP Paribas Real Estate (grado en comercio en el sector inmobiliario).

#### D. Borja Ferrer Rivas

Don Borja Ferrer Rivas es un profesional liberal dedicado al asesoramiento y gestión de empresas, especialmente en su ámbito civil y mercantil. En la actualidad es Director de la asesoría jurídica de diversas compañías y desde enero de 2015 presta servicios de

asesoramiento jurídico a Barcino, tanto en su operativa diaria como en las operaciones inmobiliarias de compraventa de activos y de financiación. Inició su actividad profesional en la asesoría jurídica de UNIPRESALUD y posteriormente co-lideró la adquisición de la compañía GAESCO FISCAL dedicada al asesoramiento laboral, contable y fiscal, que posteriormente dirigió.

Es licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y es abogado colegiado del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona.

**1.15.3. 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**

El cargo de administrador es retribuido. La remuneración de los administradores en su condición de tales consistirá en una asignación fija en metálico que determinará la Junta General.

Dicha retribución se establecerá en Junta General celebrada en cualquier momento antes de que finalice el ejercicio al que se refiera la retribución o en que deba tener efecto su modificación.

La Junta General establecerá las reglas de devengo y pago de esta retribución. No obstante, en defecto de acuerdo expreso al respecto, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El devengo de la retribución se entenderá por meses vencidos, de tal forma que la retribución de cada administrador será proporcional al tiempo que dicho administrador haya ejercido su cargo durante el ejercicio para el que se fija dicha remuneración;
- b) El pago correspondiente a la asignación fija se efectuará por meses vencidos, dentro de los cinco (5) primeros días del mes natural siguiente a aquél en que se haya devengado la retribución de que se trate;
- c) Mientras la Junta General no haya fijado la retribución aplicable a un determinado ejercicio, se aplicará la última retribución acordada; las retribuciones así percibidas serán regularizadas, al alza o a la baja, dentro de los cinco (5) primeros días del mes natural siguiente a aquél en el que la junta general apruebe la modificación de la retribución.

Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos administradores se establecerá por acuerdo de éstos y, en el caso del Consejo de

Administración, por decisión del mismo, que deberá tomar en consideración la dedicación de cada administrador a la administración de la Sociedad, los cargos desempeñados en el consejo, así como las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos.

Si hubiera varios Administradores, en los casos en que se produzca una vacante no cubierta durante parte del ejercicio, la fracción de la retribución que quedare sin asignar se atribuirá a los demás Administradores a prorrata de la remuneración que a cada uno le correspondiera.

La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución señalada en los apartados anteriores, los miembros del Órgano de Administración tendrán derecho al reembolso de cualquier gasto razonable debidamente justificado que esté relacionado directamente con el desempeño de su cargo de administrador

No existen cláusulas de blindaje o garantías para administradores y altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambios de control.

#### **1.16. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).**

Tanto a 30 de septiembre de 2017 como a 30 de junio de 2017, la Sociedad contaba con 2 empleados, (1 mujer y 1 hombre). Un empleado encargado de la gestión diaria de los edificios y un conserje en el edificio de la calle Ramon Turró, número 23.

La totalidad de la plantilla ha tenido y tiene su puesto de trabajo en Barcelona.

#### **1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación 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 igual o superior al 1% del capital social**

A fecha del presente Documento Informativo, Barcino cuenta con 24 accionistas y 113.208 acciones en autocartera.

Barcino cuenta con tres accionistas con participación directa superior al 5% del capital social, dos personas jurídicas y una persona física, las cuales se detallan a continuación:

Accionista	Nº acciones	% Part. directa	Valoración de la part.
Barcino Management B.V.	7.189.455	50,01%	9.561.975
Scylla Société Civile	1.270.215	8,83%	1.689.386
Don Pascal Meysson	982.143	6,83%	1.306.250
Autocarera	113.208	0,79%	151.063
Resto de accionistas (21)	4.822.337	33,54%	6.413.212

Cinco entidades o personas físicas tienen una participación indirecta en el capital social de la Sociedad superior al 5% a través de Barcino Management B.V., de acuerdo con el siguiente detalle:

Accionista	% Part. indirecta	Valoración de la part.
Don Christopher Masek	6,43%	1.229.740
Don Franck Ullmann-Hamon (a través de su participación en la sociedad Verdoso Investments, S.A.)	6,32%	1.208.258
Don Rémi Buttiaux (a través de su participación en la sociedad Ludgate Hill S.a.r.l.)	8,69%	1.662.067
Don Ronan Lebraut (a través de su participación en la sociedad LR Lux S.A.)	6,62%	1.265.700
Don Dan Soudry (a través de su participación en la sociedad International Kapital Investment Partners S.a.r.l.)	6,32%	1.207.640

La siguiente persona física tiene una participación indirecta superior al 5% en el capital de la Sociedad a través de Scylla Société Civile.

Accionista	% Part. indirecta	Valoración de la part.
Don Eric Terré (a través de su participación en la sociedad Cliren, sociedad que participa directamente en Scylla Société Civile)	5,44%	1.040.231

La Sociedad no cuenta con ningún consejero que ostente una participación sobre la misma.

## 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

### 1.18.1. 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.

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 de la Sociedad.

€	2015	2016	30.06.17
Ingresos	55.993	215.731	395.270
Fondos propios	1.851.210	13.019.914	15.715.104
1% de los ingresos	560	2.157	3.953
1% de los fondos propios	18.512	130.199	157.151

El detalle de saldos con partes vinculadas a 30 de junio de 2017 y durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

A 30 de junio de 2017 y durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los administradores solidarios salientes ni al administrador único a cierre del ejercicio 2016, 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 administrador único a cierre del ejercicio 2016.

Al 30 de junio de 2017, no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de administradores y del seguro de vida. Al 31 de diciembre de 2016, 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.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad devengó gastos por intereses por importe de 7.095 euros como consecuencia de los dos préstamos concedidos por Barcino Management, B.V. en dicho ejercicio, por importes de 650 miles de euros y 67 miles de euros, de los cuales 10 miles de euros fueron amortizados y 707 miles de euros fueron capitalizados (ver apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo). El tipo de interés de ambos préstamos era del 3,5%.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad devengó gastos por intereses por importe de 1.560 euros como consecuencia de dos préstamos concedidos por una sociedad vinculada y el entonces administrador único, por importes de 230 miles de euros y otro de 50 miles de euros los cuales fueron amortizados por su totalidad. El tipo de interés de ambos préstamos era del 5%.

El 31 de octubre de 2017 la Sociedad firmó un contrato de gestión con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (ver apartado 1.6.1 del presente Documento), cuyos accionistas, director general y miembros del comité asesor poseen una participación indirecta sobre la Sociedad a través de Barcino Management, B.V.

## **1.19. Información financiera**

### **1.19.1. 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. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas**

La información financiera individual de la Sociedad de los ejercicios 2016 y 2015 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de las correspondientes Cuentas Anuales Individuales auditadas por Deloitte, a partir de sus registros contables.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad, junto con sus correspondientes informes de auditoría de los ejercicios 2016 y 2015, se incorporan como Anexos IV y III, respectivamente, a este Documento Informativo.

A continuación se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de la Sociedad, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

*Balance de situación:*

*Activo:*

€	2015	2016
Inmovilizado intangible	900	855
Inmovilizado material	6.983	1.516
Inversiones inmobiliarias	1.754.550	15.134.024
Inversiones financieras a largo plazo	-	55.283
Activos por impuesto diferido	2.930	-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.765.363</b>	<b>15.191.678</b>
Existencias	15.299	2.255
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.371	55.852
Inversiones financieras a corto plazo	50.000	-
Periodificaciones a corto plazo		2.113
Efectivo y otros activos equivalentes	770.911	1.412.503
<b>Total activo corriente</b>	<b>842.581</b>	<b>1.472.723</b>
<b>Total activo</b>	<b>2.607.944</b>	<b>16.664.401</b>

(i) Inversiones Inmobiliarias

€	Constitución de la Sociedad	Altas / (Dotaciones)	31.12.2015	Altas / (Dotaciones)	Retiros / Aplicaciones	Traspasos	31.12.2016
<i>Terrenos y construcciones:</i>							
Coste	-	1.581.628	1.581.628	12.807.456	-798	178.846	14.567.132
Inversiones inmobiliarias en curso	-	13.846	13.846	642.043	-	-13.846	642.043
Anticipos a proveedores	-	165.000	165.000	-	-	-165.000	-
Amortización acumulada	-	-5.924	-5.924	-69.227	-	-	-75.151
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.754.550</b>	<b>1.754.550</b>	<b>13.380.272</b>	<b>-798</b>	<b>-</b>	<b>15.134.024</b>

Las altas más relevantes del 2015 corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

- Un edificio 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 5 viviendas, una oficina 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.
- Un edificio sito en la calle Buenos Aires, 35 de 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 compraventa ascendió a 910.000 euros. La Sociedad procedió a activar gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 48.742 euros.

- Durante el ejercicio 2015, la sociedad realizó un pago por importe de 165.000 euros, en concepto de arras para la adquisición de un inmueble sito en el Paseo de Montjuïc, 68, Barcelona.

Las altas más relevantes del 2016 corresponden a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en el Paseo de Montjuïc, 68, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre la cual yace el mismo, a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 12 viviendas y un 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.
- Un edificio sito en la calle Berga, 21, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre la cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 12 viviendas y 2 locales. El precio de 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.
- Un edificio sito en la calle Sepúlveda, 107, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre la cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 12 viviendas y 2 locales. El precio de 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.
- Un edificio sito en la calle Ramon Turró, 23, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre la cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 9 oficinas y un local. El precio de 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.
- Un edificio sito en la calle Poeta Cabanyes, 40, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre la cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 8 viviendas y 2 locales. El precio de 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.

*Pasivo:*

€	2015	2016
Capital Social	1.860.000	12.230.188
Prima de asunción	-	889.807
Resultado de ejercicios anteriores	-	-8.790
Resultado del ejercicio	-8.790	-91.291
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.851.210</b>	<b>13.019.914</b>
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	695.000	3.248.053
Otros pasivos financieros	5.960	65.543
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>700.960</b>	<b>3.313.596</b>
Deudas a corto plazo	51.000	219.023
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	51.000	219.023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.774	111.868
Acreedores varios	1.301	96.177
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	101	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	3.372	15.691
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>55.774</b>	<b>330.891</b>
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>2.607.944</b>	<b>16.664.401</b>

(i) Capital Social y prima de asunción

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 del socio fundador.

El 1 de junio de 2015 el entonces socio único acordó 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 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 total de 140.384,6 euros, y se formalizó en escritura de fecha 27 de enero de 2016.

El 27 de abril de 2016 el socio único acordó la 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 total de 36.923,12 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de abril de 2016.

El 25 de julio de 2016 los socios acordaron la 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 total 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 total de 889.807 euros.

(ii) Deudas con entidades de crédito

El saldo de las deudas con entidades de crédito se corresponde en su totalidad con préstamos hipotecarios.

El detalle por vencimientos a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	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
<b>Total</b>	<b>219.023</b>	<b>227.902</b>	<b>232.246</b>	<b>236.677</b>	<b>2.551.228</b>	<b>3.248.053</b>

El detalle por vencimientos a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	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
<b>Total</b>	<b>51.000</b>	<b>55.328</b>	<b>56.748</b>	<b>58.204</b>	<b>524.720</b>	<b>695.000</b>

El valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable a 31 de diciembre de 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.

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

Los préstamos cuentan con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente.

*Cuenta de resultados:*

€	2015	2016
<b>Importe Neto de la cifra de negocios</b>	<b>55.993</b>	<b>215.731</b>
Arredamientos de inmuebles	55.993	215.731
<b>Gastos de personal</b>	<b>-21.317</b>	<b>-27.763</b>
Sueldos y salarios	-17.514	-20.466
Cargas sociales	-3.803	-7.297
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>-32.666</b>	<b>-169.805</b>
Servicios exteriores	-30.775	-131.957
Tributos	-90	-26.271
Pérdidas, deterioro y var. provisiones por op. comerciales	-801	-5.130
Otros gastos de gestión corriente	-1.000	-6.447
Amortización del inmovilizado	-6.000	-69.549
Deterioro y resultado por enajenaciones	-	-6.260
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-3.990</b>	<b>-57.646</b>
Resultado financiero	-7.730	-30.715
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-11.720</b>	<b>-88.361</b>
Impuesto sobre beneficios	2.930	-2.930
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-8.790</b>	<b>-91.291</b>

(i) 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	
	2015	2016
Edificios residenciales	55.993	203.399
Edificios de oficinas		12.332
<b>Total</b>	<b>55.993</b>	<b>215.731</b>

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

(ii) Otros gastos de explotación

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

€	2015	2016
Servicios de profesionales independientes	24.681	112.126
Reparación y conservación	3.144	9.864
Prima de seguros	1.616	6.174
Suministros	353	2.204
Servicios bancarios y similares	301	806
Otros gastos	680	783
Tributos	90	26.271
<b>Total</b>	<b>30.865</b>	<b>158.228</b>

El incremento experimentado en la cuenta “Servicios profesionales independientes” se corresponde con el asesoramiento legal y servicios de valoración de los inmuebles contratados en el ejercicio 2016.

**1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

Los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron sometidos a revisión limitada por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 3 de noviembre de 2017, en el que no expresó conclusiones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

Las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2016 (ver Anexo III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 29 de junio de 2017, en el que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance. El mencionado informe de auditoría incluye un párrafo de énfasis en el que se llama la atención sobre lo que se indica en la memoria de las cuentas anuales que con fecha 31 de marzo de 2017, fueron inicialmente formuladas las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016 pero que con objeto de incluir información adicional que el Administrador Único consideró necesaria, las mismas se reformularon con fecha 27 de junio de 2017 y, adicionalmente, con esta misma fecha, se han reformulado las cuentas anuales del ejercicio 2015.

Las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2015 (ver Anexo IV del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 29 de junio de 2017, en el que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance. El mencionado informe de auditoría incluye un párrafo de énfasis en el que se llama la atención sobre la memoria de las cuentas anuales, con fecha 31 de marzo de 2016, en relación a las cuentas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2015. Éstas fueron inicialmente formuladas entonces pero, con objeto de incluir información adicional que el Administrador Único consideró necesaria, las mismas se reformularon, sin variaciones substanciales, con fecha 27 de junio de 2017.

### **1.19.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

### **1.19.4. Descripción de la política de dividendos**

La Sociedad no ha llevado a cabo hasta la fecha en ninguno de los ejercicios, pago alguno en concepto de dividendos. El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIS.

En relación con lo anterior, el artículo 13 de los Estatutos establece lo siguiente:

*“Artículo 13.- Distribución de dividendos*

- 1. El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.*
- 2. Las cuentas anuales y, cuando preceda, el informe de gestión, serán objeto de las verificaciones legalmente establecidas, siendo posteriormente sometidos a la aprobación de la Junta General que decidirá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.*
- 3. La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIS con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.*
- 4. El órgano de administración o la Junta General podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.”*

### **1.20. 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.

### **1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio,

sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo V del presente Documento Informativo).

### **1.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta**

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 10 de noviembre de 2017 un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

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.barcinoproperty.com](http://www.barcinoproperty.com)).

### **1.23. 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 obiedad 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.

#### **1.23.1. Riesgos operativos y de valoración**

##### *1.23.1.1. Influencia actual de Barcino Management, B.V.*

La Sociedad se encuentra controlada al 50,01% por Barcino Management, B.V., 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.

*1.23.1.2. Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente*

Tal y como se indica en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa vinculada Vistalegre Property Management, S.L, sociedad participada al 100% por accionistas indirectos de la Sociedad. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.

*1.23.1.3. Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad*

La Sociedad Gestora Vistalegre Property Management, S.L es una sociedad participada al 100% por accionistas indirectos de la Sociedad. Dichos accionistas en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Vistalegre Property Management, S.L coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que Vistalegre Property Management, S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

*1.23.1.4. Conflictos de interés con partes vinculadas*

La Sociedad ha realizado operaciones con alguno de sus principales accionistas y otras partes vinculadas 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 Barcino.

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

Barcino a 30 de septiembre de 2017 cuenta con 78 inquilinos (58 inquilinos a 30 de junio de 2017). A pesar de que a dicha fecha no existía ningún inquilino relevante a efecto de rentas ya que el inquilino con mayor facturación a 30 de septiembre de 2017, representa únicamente un 8,7% del total (9,3% a 30 de junio de 2017) y los cinco inquilinos con mayor facturación representan el 29,1% a 30 de septiembre de 2017 (30,6% a 30 de junio de 2017), 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 a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

*1.23.1.6 Riesgos asociados a la valoración*

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el precio de la ampliación de capital de fecha de 26

de junio de 2017. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de Barcino sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

#### *1.231.7 Riesgos de cambios normativos*

La actividad de Barcino está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.23.1.8 Riesgo asociado a las viviendas de uso turístico*

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, las viviendas de uso turístico tienen unas rentas medias mensuales superiores a cualquier otro inmueble residencial dada su estructura de negocio, que se basa en alquileres de corta duración. A fecha del presente Documento Informativo tanto el Ayuntamiento de Barcelona como el de L'Hospitalet de Llobregat han restringido la concesión de licencias para viviendas de uso turístico, por lo que la Sociedad está estudiando un nuevo modelo de alquiler con contratos temporales, con el fin de mantener una rentabilidad asimilable a la que actualmente obtiene de las viviendas de uso turístico.

Si la Sociedad no consiguiese establecer y poner en funcionamiento un modelo de alquiler con contratos de duración en los términos previstos, ello podría afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera del Emisor.

#### *1.23.1.9 Concentración geográfica*

Barcino posee en Barcelona y L'Hospitalet de Llobregat el 100% de su cartera de activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas localidades o de un cambio en las condiciones económicas

particulares que se presenten en estas localidades, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.23.1.10 Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

Barcino 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 negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor.

#### *1.23.1.11 Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros*

Barcino 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 Barcino fuese propietario.

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 Barcino, 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.

#### *1.23.1.12 Riesgos de la gestión del patrimonio*

La actividad de Barcino es principalmente la de alquiler de productos patrimoniales. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Sociedad Gestora 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 inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes 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 inmuebles 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 inmuebles, 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 inmuebles.

Si la Sociedad Gestora 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 inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

#### *1.23.1.13 Incumplimiento de los contratos de arrendamiento*

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Barcino 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.

#### *1.23.1.14 Cambios en la composición de la cartera de activos.*

Aunque a la fecha del presente Documento Informativo la cartera de activos de la Sociedad 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.

#### *1.23.1.15 Posible responsabilidad de la Sociedad por las actuaciones de contratistas y subcontratistas*

La Sociedad Gestora puede decidir contratar o subcontratar trabajos de rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman tanto con empresas constructoras como reformas integrales.

Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad son generalmente empresas de reconocido prestigio y prestan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo y la Sociedad mediante el personal técnico con el que cuenta supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos,

retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras o de otro tipo que no les permitan ejecutar a tiempo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos. La Sociedad trabaja con una amplia base de empresas constructoras o de reforma con el objeto de minimizar cualquier tipo de retraso que se pueda producir.

Aunque la Sociedad verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

#### *1.23.1.16 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 (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar) 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.

### **1.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés**

#### *1.23.2.1 Nivel de endeudamiento*

Barcino tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 6.467.487 euros a 30 de septiembre de 2017 (6.514.852 euros a 30 de junio de 2017) 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 inmuebles que ya habían sido adquiridos.

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 Barcino.

#### *1.23.2.2 Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento*

Barcino lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Barcino está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A 30 de septiembre de 2017 los recursos propios representaban el 71% del total del pasivo (70% a 30 de junio de 2017), pero el objetivo estratégico de la Sociedad contempla un mayor apalancamiento, con un ratio Loan To Value máximo del 60% (ver apartados 1.6.2 y 1.6.4 del presente Documento).

En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Un nivel de deuda elevado o aumentos en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros para Barcino. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a los posibles incrementos de los tipos de interés en los mercados crediticios.

En el supuesto de que Barcino no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro.

Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

#### *1.23.2.3 Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad*

A la fecha del presente Documento Informativo parte de los activos propiedad de Barcino, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Barcino incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados de Barcino pasarían a ser de su propiedad.

### **1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario**

#### *1.23.3.1 Ciclicidad del sector*

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 inmuebles 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.

#### *1.23.3.2 Riesgo de competencia*

Las actividades en las que opera Barcino se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes 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 Barcino 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 Barcino.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles 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 inmuebles 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.

#### *1.23.3.3 Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad*

Para la explotación de los activos inmobiliarios, Barcino necesita obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, Barcino podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la

Sociedad.

Igualmente, la falta o retraso por parte de la Sociedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

#### *1.23.3.4 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 Barcino quisiera desinvertir parte de su cartera de promociones, 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 Barcino a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

### **1.23.4. Riesgos ligados a las acciones**

#### *1.23.4.1. 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.

#### *1.23.4.2. Evolución de la cotización*

Los mercados de valores a la fecha del presente Documento Informativo 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 de la Sociedad, 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 la ésta.

#### *1.23.4.3. Recomendaciones de buen gobierno*

Si bien no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo todas las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esto 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.

#### *1.23.4.4. Free-float limitado*

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 6/2016 sobre SOCIMIs, la Sociedad y su accionista mayoritario, Barcino Management, B.V., han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 2.9 de este Documento Informativo) 225.564 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 300.000,12 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,33 euros. Dado que dichas acciones representan un 1,57% del capital social de Barcino, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

Resaltar que, adicionalmente, a fecha del presente Documento Informativo, 21 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 4.822.337 acciones, que representan un 33,5% del capital social de Barcino con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 6,4 millones de euros.

#### *1.23.4.5. Posible dilución futura por parte de cualquier accionista*

Si Barcino y la Sociedad Gestora lo acuerdan mutuamente, la Comisión de gestión (management fee) y la Comisión por rendimiento (performance fee) podrán pagarse en acciones. El valor de las acciones para este cálculo y para cualquier cálculo posterior será el precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el momento de la emisión. Consecuentemente, todo accionista de la Sociedad podría experimentar una dilución de su participación en el capital social de Barcino.

### **1.23.5. Otros Riesgos**

#### *1.23.5.1 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs*

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, 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 SOCIMIs, 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 SOCIMIs. 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 SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs 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 en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica 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.

#### *1.23.5.2 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.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

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.

#### *1.23.5.3. Intercambio automático de información*

##### *FATCA*

El 18 de marzo de 2010 los Estados Unidos de América aprobaron la Ley de Cumplimiento Tributario de Cuentas Extranjeras (Foreign Account Tax Compliance Act), comúnmente conocido como FATCA, con el objetivo de conocer las posiciones financieras en el extranjero de los residentes y nacionales norteamericanos y evitar el fraude fiscal. Para ello, FATCA impone determinadas obligaciones de información a las instituciones financieras no norteamericanas estableciendo, como penalización a aquellas instituciones que no cumplan estas obligaciones, una retención del 30% sobre cualquier renta que perciban de origen norteamericano.

Así, el 14 de mayo de 2013, España y Estados Unidos suscribieron un Acuerdo intergubernamental para la mejora de los niveles de cumplimiento fiscal internacional y la implementación de FATCA (en lo sucesivo, el Acuerdo FATCA), que resultará de aplicación a las Instituciones financieras residentes en España y a las sucursales en España de instituciones financieras no residentes (BOE Núm. 159 de 1 de julio de 2014).

En virtud de lo expuesto anteriormente en lo referente a la territorialidad de la normativa FATCA, la normativa aplicable a la Sociedad será el Acuerdo FATCA y su Orden de Desarrollo.

El Acuerdo FATCA y su Orden de Desarrollo prevén una serie de obligaciones para las instituciones financieras españolas de identificación y comunicación de los titulares de cuentas. En concreto, se establecen las siguientes obligaciones:

- a) Identificar, conforme a las normas de diligencia debida, las cuentas estadounidenses sujetas a comunicación de información.

Para ello, deberá obtener la documentación necesaria de cada cliente para determinar si se trata de un ciudadano norteamericano de acuerdo con los indicios que, a estos efectos, establece el Acuerdo FATCA (proceso de “Due Diligence”).

- b) Comunicar anualmente a la Autoridad española competente la información de obligada comunicación en relación con las cuentas estadounidenses sujetas a comunicación de información, en el tiempo y forma prescritos en la Orden de Desarrollo.

- c) Comunicar anualmente a la Autoridad española competente, los pagos realizados a entidades financieras no participantes.

Para poder valorar si las obligaciones establecidas por FATCA afectan a una determinada entidad española, debe analizarse si ésta podría encuadrarse dentro del concepto de Institución Financiera española obligada a comunicar información definido en el Acuerdo y en la Orden de Desarrollo .

La Sociedad no tendría la consideración de Institución Financiera española obligada a comunicar información a efectos de la normativa FATCA en la medida en que la Sociedad sea una sociedad cotizada y sus acciones estén depositados en una Institución financiera que no sea una institución financiera no participantes a efectos FATCA, pudiendo Barcino SOCIMI ser considerada una entidad cumplidora y, por tanto, no tendría que cumplir con las obligaciones de comunicación de información establecidas en el acuerdo FATCA y en su Orden de desarrollo. La obligación de comunicar información sería, en estos casos, de la entidad depositaria de las acciones, quien deberá ser una entidad participante, quedando así la institución emisora exenta de las mencionadas obligaciones.

No obstante lo anterior, en la medida en que la Sociedad sea titular de cuentas financieras abiertas en entidades financieras españolas (o entidades financieras consideradas participantes por haber suscrito un acuerdo con el IRS o residentes en una jurisdicción con la que se ha suscrito en Acuerdo FATCA), tendrá la obligación de facilitar la información y documentación que las instituciones financieras requieran en cumplimiento de las obligaciones de identificación y comunicación.

*Common Reporting Standard y Directiva 2011/16/UE del Consejo*

De forma paralela al desarrollo de la normativa FATCA, y con el mismo objetivo de evitar el fraude fiscal, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos

(en lo sucesivo, “OCDE”) publicó el 12 de febrero de 2014 el Model Competent Authority Agreement, junto con una propuesta de procedimientos de diligencia debida denominada Common Reporting Standard (en adelante, CRS). CRS se instrumentará jurídicamente mediante la firma de acuerdos bilaterales entre los diferentes países de la OCDE, de forma similar a lo previsto para FATCA. Así, las obligaciones derivadas de CRS afectarán a los residentes en aquellos países de la OCDE que hayan firmado acuerdos de este tipo.

Asimismo, en el ámbito de la Unión Europea se modifica, mediante la Directiva 2014/107/UE del Consejo de 9 de diciembre de 2014, la Directiva 2011/16/UE del Consejo relativa a la cooperación administrativa en el ámbito de la fiscalidad, en lo que se refiere a la obligatoriedad del intercambio automático de información en el ámbito de la fiscalidad.

La trasposición al ordenamiento jurídico español del CRS y de la Directiva 2011/16/UE modificada por la Directiva 2014/107/UE se produce mediante la aprobación del Real Decreto 1021/2015, de 13 de noviembre de 2015, por el que se establece la obligación de identificar la residencia fiscal de las personas que ostenten la titularidad o el control de determinadas cuentas financieras y de informar acerca de las mismas en el ámbito de la asistencia mutua (en adelante, Real Decreto 1021/2015).

Así, en el mismo sentido ya indicado respecto de FATCA, en la medida en que la Sociedad es una entidad cotizada, no deberá cumplir con las obligaciones de identificación y comunicación establecidas en Real Decreto 1021/2015.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales para determinar las consecuencias derivadas del intercambio automático de información fiscal aplicable a su caso concreto. Del mismo modo, la Sociedad y sus inversores habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento pudiera sufrir en el futuro.

#### *1.23.5.4 Impuesto sobre Transacciones Financieras*

El 14 de febrero de 2013, la Comisión Europea publicó una propuesta de Directiva para el establecimiento de un impuesto sobre las transacciones financieras común en Bélgica, Alemania, Estonia, Grecia, España, Francia, Italia, Austria, Portugal, Eslovenia y Eslovaquia (estados miembros participantes). Sin embargo, Estonia ha manifestado que finalmente no participará en el establecimiento de este impuesto. Este impuesto se aplicaría a las transacciones financieras en las que intervenga una institución financiera domiciliada en un Estado miembro de la UE, ya sea actuando por cuenta propia o por cuenta de una de las partes de la transacción, y en las que al menos una de estas partes esté establecida en un Estado de la UE. En concreto podría aplicar en operaciones sobre valores en mercados organizados y no organizados.

En cualquier caso, el Impuesto sobre Transacciones Financieras continúa bajo negociación de los estados participantes por lo que podrían modificarse algunos de sus

términos antes de su definitiva implementación, la cual sigue siendo incierta. De hecho, algunos otros Estados miembros de la UE se encuentran a tiempo de adherirse en fases posteriores.

Se recomienda a los posibles inversores solicitar asesoramiento en este aspecto.

#### *1.23.5.5 Situación política en Cataluña*

Los acontecimientos en Cataluña podrían tener un efecto material adverso en el negocio de Barcino, cuyos inmuebles están en su totalidad ubicados en Barcelona y su área metropolitana (tal y como se indica en el apartado 1.6.1. anterior). La situación política e institucional generada con ocasión del proceso independentista catalán y, en particular, del “referéndum” del 1 de octubre convocado por la Generalitat de Cataluña, sobre la base de dos leyes que no tenían efectos jurídicos (la Ley 20/2017, de 8 de septiembre (la “Ley de Transitoriedad”) y la Ley 19/2017, de 6 de septiembre (la “Ley de Referéndum”), y el cese del Gobierno catalán y la convocatoria de elecciones autonómicas aprobadas por el Gobierno al amparo del artículo 155 de la Constitución, han creado un clima social y político convulso en Cataluña.

Una eventual intensificación, o prolongación, de la situación en Cataluña podría afectar a la confianza, a la percepción del riesgo y a las decisiones de consumo e inversión de los agentes económicos nacionales, así como propiciar un endurecimiento de las condiciones de financiación, con efectos económicos y financieros potencialmente significativos y adversos para Barcino. Por consiguiente, si bien resulta difícil predecir los efectos derivados de las tensiones políticas en Cataluña, no es descartable que dichas pudieran dar lugar a cambios en la regulación, las políticas y otros factores que podrían tener un impacto significativo en Cataluña y en el negocio de Barcino.

## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

### **2.1. 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 25 de septiembre de 2017 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 Barcino está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 14.377.358 euros, representado por 14.377.358 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.

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.

### **2.2. Grado de difusión de los valores. 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 1/2017 dado que cuenta con 21 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 4.822.337 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 6.413.708 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,33 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

### **2.3. 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), la Ley de Sociedades de Capital y 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, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

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").

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

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

a) Derecho a percibir dividendos:

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos.

b) Derecho de asistencia, representación 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 y en los Estatutos Sociales.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) 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.

e) 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

**2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI**

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones. No obstante lo anterior, serán de aplicación las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones previstas en la legislación aplicable y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Circular 14/2016 relativas a: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad).

**2.5. 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

**2.6. 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 14/2016 sobre SOCIMI, los tres accionistas Barcino Management, B.V., Scylla Société Civile y Pascal Meysson, que cuentan conjuntamente con el 65,67% del capital de Barcino a la fecha 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 Barcino al Mercado. De conformidad con el mencionado artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que Barcino Management, B.V. ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez.

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

Con fecha 25 de mayo de 2017, la Junta General de socios de la Sociedad acordó su transformación en sociedad anónima y, en fecha 25 de enero de 2016, adoptó las decisiones necesarias para adaptar los Estatutos Sociales a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

- a) Comunicación de participaciones significativas

El accionista tiene la obligación de comunicar a la Sociedad la adquisición o pérdida de acciones, que alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos, por cualquier título y directa o indirectamente.

En cuanto a los administradores y directivos de la Sociedad, la anterior obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

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

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) Publicidad de pactos parasociales

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad la suscripción, prórroga o extinción de pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto.

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 aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

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.

c) Solicitud de exclusión de negociación en el MAB

En el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones del MAB que no esté 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 aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

No obstante, 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 MAB.

d) Cambio de control de la Sociedad

Tal y como se indica en el apartado 2.4. anterior, el accionista que reciba una oferta de adquisición de acciones (de otro accionista o de un tercero) que determine que el adquirente vaya a tener una participación de control (entendido como la adquisición de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) tiene la obligación de no transmitir su participación a menos que el potencial adquirente ofrezca al resto de accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

## **2.8. 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 7 de los Estatutos Sociales, cuyo tener literal se transcribe a continuación:

### **“ARTÍCULO 7.- JUNTAS GENERALES**

#### Convocatoria

*Salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos (por ejemplo, en caso de traslado del domicilio al extranjero), la convocatoria se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad con al menos un mes de antelación a la fecha fijada para su celebración (o dos -2- meses, en caso de traslado internacional del domicilio social). Hasta que la página web éste debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el “Boletín Oficial del Registro Mercantil” y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que este situado el domicilio social.*

*La Junta General se celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio. 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 de convocatoria expresará la fecha, lugar y hora de celebración, así como el orden del día, en que figurarán los asuntos a tratar. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.*

*Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración o, en su caso, por los liquidadores. El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas o períodos que determine la Ley.*

*El Órgano de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General y procediendo en la forma prevista en la Ley. En cuanto a la solicitud de un complemento a la convocatoria, se estará a lo dispuesto en la Ley.*

*Por lo que se refiere a la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o Registrador mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la Ley.*

*Para toda clase de Juntas Generales de Accionistas, desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, en la página web de la Sociedad, además de incluirse el citado anuncio y hacer referencia a todos los aspectos requeridos por Ley, se incluirán todos los documentos que legal, estatutariamente o en virtud de la normativa del Mercado Alternativo Bursátil deban ponerse a disposición de los accionistas.*

#### Constitución

*Salvo que imperativamente se establezcan otros quórum de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.*

*Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente los acuerdos relativos a los asuntos a que se refiere el artículo 194 de la Ley será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.*

*Será posible asistir a la junta por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del Órgano de Administración, haya habilitado tales medios. Para ello, el Órgano de Administración informará de los concretos medios telemáticos que los accionistas pueden utilizar y se describirán en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.*

#### Junta General universal

*No obstante, la Junta General quedará válidamente constituida, con el carácter de universal, 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 Junta General. La Junta General universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.*

#### Derecho de Asistencia y Representación

*Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.*

*Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas, por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.*

*La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.*

*Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.*

*Asimismo, el Presidente del Consejo de Administración podrá invitar a las Juntas Generales a los directivos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.*

#### *Derecho de Información*

*Hasta el séptimo (7) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los Administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los Administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.*

*Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los Administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General.*

*Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la sociedad o a las sociedades vinculadas.*

*La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital social.*

#### *Mesa de la Junta General*

*La mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario, designados por los socios concurrentes al comienzo de la reunión. Si el Órgano de Administración de la Sociedad fuera un Consejo de Administración, serán Presidente y Secretario de la Junta quienes lo sean del Consejo de Administración y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.*

*Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones*

*propias y ajenas con que concurren. Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta de Accionistas y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día.*

*Abierta la sesión, se dará lectura por el secretario a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el Presidente y las personas que él designe a tal fin.*

*Una vez se hayan producido estas intervenciones, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.*

*Corresponde al Presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General, clausurarla y, en general, todas las facultades, incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.*

#### *Votación separada por asuntos*

*En la Junta deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; b) en la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia; c) si imperativamente se establece la votación separada (p.ej., dispensa de la obligación de no competir del administrador conforme al art. 230.3 de la Ley); o, d) en su caso, aquellos asuntos en los que así se disponga en estos estatutos.*

#### *Mayorías para la adopción de acuerdos*

*Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías:*

- (a) Los acuerdos sociales 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.*
- (b) Sin embargo, para la adopción de los acuerdos a que se refiere el artículo 194 de la Ley, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50%) bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto*

*favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento (25%) o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento (50%).*

*Conforme a lo previsto en el art. 190.1, último párrafo, se prevé expresamente que el accionista no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se trate de adoptar un acuerdo que tenga por objeto autorizarle a transmitir acciones sujetas a una restricción legal o estatutaria o excluirle de la sociedad.*

*Las acciones del accionista que se encuentre en conflicto de intereses se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.”*

## **2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 17 de noviembre de 2017, la Sociedad y su accionista mayoritario Barcino Management, B.V. formalizaron 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 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 7/2010**”) 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 Barcino 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 7/2010.

Barcino y el accionista mayoritario, Barcino Management, B.V., se comprometen a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y 225.564 acciones de la Sociedad equivalente a 300.000,12 euros, 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 ni la Sociedad ni su accionista mayoritario podrán 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.

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

#### **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

##### **4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, modificada por la Circular 20/2016, 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 23 de febrero 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 en función de 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 y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

##### **4.2. 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**

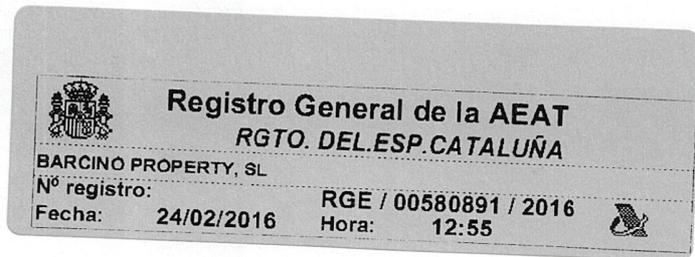
No aplica.

#### **4.3. 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 Barcino en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Cuatrecasas Gonçalves Pereira S.L.P., con N.I.F. B59942110 y domicilio en Avenida Diagonal, 191, 08018, Barcelona ha prestado servicios de asesoramiento legal.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs**



**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
DELEGACIÓN DE BARCELONA**

**Comunicación del acuerdo adoptado por el socio único relativo a la aplicación del Régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "SOCIMI")**

**DÑA. LAURA TURRÓ BASSOLS**, mayor de edad, con **N.I.F.46.142.953-P**, en nombre y representación como administradora solidaria de la sociedad **BARCINO PROPERTY, S.L.**, provista de **N.I.F. B-66.461.716**, y con domicilio fiscal en Barcelona, calle Floridablanca, número 124, entresuelo (en adelante, la "**Sociedad**"), comparece y como mejor proceda en derecho,

**EXPONE**

- I.** Que la Sociedad, cuyo objeto social principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**"), está sujeta al Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el artículo 2º de los estatutos sociales de la Sociedad, según escritura de elevación a público de acuerdos sociales de modificación de estatutos cuyo testimonio se adjunta como **Anexo I**, dice lo siguiente:

**"ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL**

*La sociedad tiene por objeto:*

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

*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 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").*

*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.*

*Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por ley de requisitos no cumplidos por la Sociedad ni por los estatutos.*

*Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales, con título oficial, cuando así sea preciso".*

Se adjunta asimismo testimonio de la escritura de constitución de la sociedad como **Anexo II.**

- II.** Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, las SOCIMIS que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial

contemplado en la misma. El socio único deberá adoptar dicho acuerdo, el cual deberá ser comunicado a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del domicilio fiscal de la Sociedad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo en el que vaya a resultar de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI.

- III.** Que, en fecha 18 de febrero de 2016, el socio único de la sociedad - Barcino Management B.V.- acordó el acogimiento y opción por el régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho acogimiento tendrá efectos para el período impositivo iniciado el día 1 de enero de 2016 y que finalizará el 31 de diciembre de 2016, y en los sucesivos períodos impositivos en los que sea de aplicación el citado régimen y que concluyan con anterioridad a que se comunique la renuncia al mismo.

Se acompaña al presente escrito, como **Anexo III**, certificación del citado acuerdo adoptado por la Junta General de la Sociedad.

Por todo lo expuesto,

### **SOLICITA**

**PRIMERO.-** Que se tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con la documentación que se acompaña.

**SEGUNDO.-** Que se tenga por comunicado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009 que la Sociedad tributará por el régimen fiscal especial de SOCIMI, para el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2016 y sucesivos.

En Barcelona, a 19 de febrero de 2016.



---

**DÑA. LAURA TURRÓ BASSOLS**  
**Administrador Solidario**

**ANEXO II Estados Financieros Intermedios individuales de la Sociedad del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 con informe de revisión limitada**

**Barcino Property  
SOCIMI, S.A.**

Informe de Revisión Limitada  
sobre Estados Financieros Completos

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS COMPLETOS

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Barcino Property SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Barcino Property SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Barcino Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Ana Torrens

3 de noviembre de 2017

# **BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.**

Estados Financieros Intermedios  
a 30 de junio de 2017

**BARCINO PROPERTY, S.A. - SOCIMI**  
**BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2017**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	30/06/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	30/06/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible		833	855	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Inmovilizado material		1.284	1.516	Capital		14.377.358	12.230.188
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	15.440.849	15.134.024	Prima de asunción		1.587.637	889.807
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	62.738	55.283	Resultados de ejercicios anteriores		(100.081)	(8.790)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>15.505.704</b>	<b>15.191.678</b>	Resultado del ejercicio		(149.810)	(91.291)
				<b>Total patrimonio neto</b>	Nota 7	<b>15.715.104</b>	<b>13.019.914</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Existencias		10.605	2.255	Deudas a largo plazo		6.257.169	3.313.596
Anticipos a proveedores		10.605	2.255	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 8	6.173.870	3.248.053
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		68.054	55.852	Otros pasivos financieros	Nota 6	83.499	65.543
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		11.051	5.691	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>6.257.169</b>	<b>3.313.596</b>
Personal		-	58	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Activos por Impuesto corriente	Nota 9.1	34.840	11.847	Deudas a corto plazo		341.182	219.023
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	22.163	38.256	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 8	341.182	219.023
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 5	478.000	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		128.369	111.868
Periodificaciones a corto plazo		15.307	2.113	Acreedores varios		90.594	96.177
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.364.154	1.412.503	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	37.775	15.691
<b>Total activo corriente</b>		<b>6.936.120</b>	<b>1.472.723</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>469.551</b>	<b>330.891</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>22.441.824</b>	<b>16.664.401</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>22.441.824</b>	<b>16.664.401</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación Intermedio a 30 de junio de 2017.

**BARCINO PROPERTY, S.A. - SOCIMI**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL**  
**PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**  
(Euros)

	Notas de la memoria	30.06.2017	30.06.2016 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>Nota 10.1</b>	<b>395.270</b>	<b>64.083</b>
Arrendamientos de inmuebles		395.270	64.083
<b>Gastos de personal</b>		<b>(26.091)</b>	<b>(17.937)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(20.408)	(14.136)
Cargas sociales		(5.683)	(3.801)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(378.486)</b>	<b>(84.865)</b>
Servicios exteriores		(341.112)	(69.863)
Tributos		(32.651)	(12.002)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2.723)	-
Otros gastos de gestión corriente		(2.000)	(3.000)
<b>Amortización del Inmovilizado</b>	<b>Nota 5</b>	<b>(96.133)</b>	<b>(22.584)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-</b>		<b>-</b>	<b>(6.260)</b>
Deterioro y pérdidas		-	(6.260)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (Pérdida)</b>		<b>(105.440)</b>	<b>(67.563)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>120</b>	<b>41</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(44.490)</b>	<b>(11.750)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(44.370)</b>	<b>(11.709)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(149.810)</b>	<b>(79.272)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 9</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>		<b>(149.810)</b>	<b>(79.272)</b>

(\*) Importes no auditados

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

**BARCINO PROPERTY, S.A. - SOCIMI**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2017**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	30.06.2017	30.06.2016 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(149.810)	(79.272)
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)	(149.810)	(79.272)

(\*) Importes no auditados

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio al 30 de junio de 2017.

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is a simple 'G.'. The second signature in the middle is a stylized, cursive signature. The third signature on the right is a more complex, cursive signature.

**BARCINO PROPERTY, S.A. - SOCIMI**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2017**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Prima asunción	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2016</b>	1.860.000	-	-	(8.790)	1.851.210
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(79.272)	(79.272)
Operaciones con socios y propietarios	4.432.694	177.308	-	-	4.610.002
(+) Ampliaciones de capital	4.432.694	177.308	-	-	4.610.002
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(8.790)	8.790	-
Distribución del resultado del ejercicio 2015	-	-	(8.790)	8.790	-
<b>SALDO FINAL 30.06.2016 (*)</b>	6.292.694	177.308	(8.790)	(79.272)	6.381.940

	Capital	Prima asunción	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2017</b>	12.230.188	889.807	(8.790)	(91.291)	13.019.914
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(149.810)	(149.810)
Operaciones con socios y propietarios	2.147.170	697.630	-	-	2.845.000
(+) Ampliaciones de capital	2.147.170	697.630	-	-	2.845.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(91.291)	91.291	-
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	(91.291)	91.291	-
<b>SALDO FINAL 30.06.2017</b>	14.377.358	1.587.637	(100.081)	(149.810)	15.715.104

(\*) Importes no auditados

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado cambios en el patrimonio neto intermedio al 30 de junio de 2017.

## BARCINO PROPERTY, S.A. - SOCIMI

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	30.06.2017	30.06.2016 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):</b>		<b>(538.421)</b>	<b>15.731</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(149.810)	(79.272)
Ajustes al resultado-		<b>143.226</b>	<b>40.553</b>
Amortización del inmovilizado	Nota 5	96.133	22.584
Correcciones valorativas por deterioro y provisiones		2.723	6.260
Ingresos financieros		(120)	(41)
Gastos financieros		44.490	11.750
Cambios en el capital corriente-		<b>(487.467)</b>	<b>66.159</b>
Existencias		(8.350)	6.728
Deudores y otras cuentas a cobrar		(9.508)	(1.640)
Otros activos corrientes		(498.036)	(2.220)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.583)	59.588
Otros pasivos corrientes		22.084	3.703
Otros activos y pasivos no corrientes		11.926	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		<b>(44.370)</b>	<b>(11.709)</b>
Pagos de intereses		(44.490)	(11.750)
Cobros de intereses		120	41
Pagos por impuesto sobre beneficios	Nota 9	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):</b>		<b>(402.704)</b>	<b>(6.159.322)</b>
Pagos por inversiones-		<b>(402.704)</b>	<b>(6.159.322)</b>
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(402.704)	(6.159.322)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):</b>		<b>5.892.776</b>	<b>5.569.380</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		<b>2.845.000</b>	<b>4.610.002</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9	2.845.000	4.610.002
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 8	<b>3.047.776</b>	<b>959.378</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		2.925.617	750.000
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	280.000
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		122.159	(70.622)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>4.951.651</b>	<b>(574.211)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.412.503	770.911
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.364.154	196.700

(\*) Importes no auditados

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

## Barcino Property Socimi, S.A.

### Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2017

#### 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.

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.

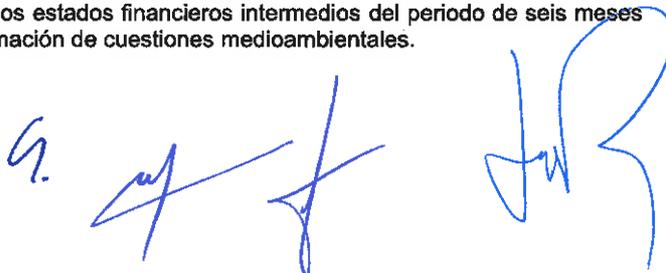
Con fecha 25 de mayo de 2017, la junta general de socios acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima que se formalizó en escritura de fecha 29 de mayo de 2017.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

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

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, respecto a información de cuestiones medioambientales.



### **Régimen de SOCIMI**

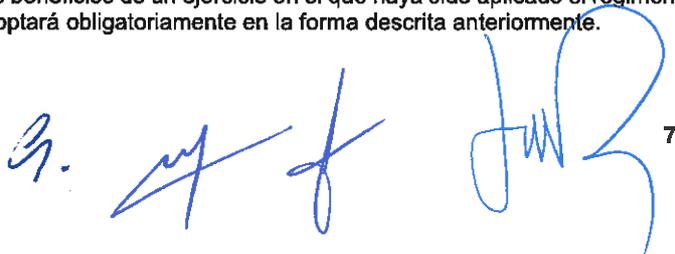
La sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el 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 accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

## **2. Bases de presentación**

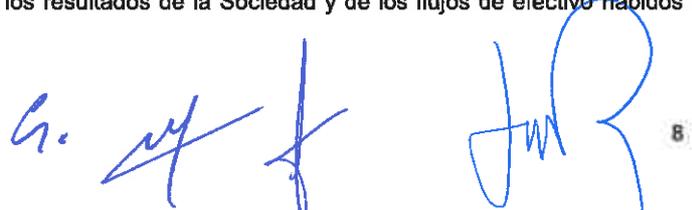
### **2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estos estados financieros intermedios se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 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**

Los estados financieros intermedios adjuntos han sido obtenidos 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 periodo.



8

### **2.3. Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. 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 los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 30 de junio de 2017 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**

Los presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 incluyen el balance de situación intermedio a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, las cuentas de resultados intermedias para los periodos de seis meses cerrados a 30 de junio de 2017 y 2016, los estados de cambios en el patrimonio neto intermedios para los periodos de seis meses cerrados a 30 de junio de 2017 y 2016, los estados de flujos de efectivo intermedios para los periodos de seis meses cerrados a 30 de junio de 2017 y 2016, además de las notas explicativas a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses cerrados a 30 de junio de 2017.

### **2.6. Agrupación de partidas**

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

### **2.7. Cambios en criterios contables**

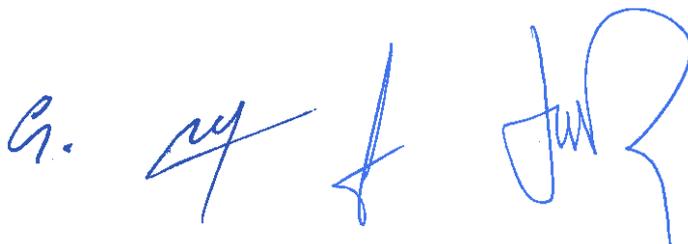
Durante los primeros seis meses del ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

## **3. Aplicación del resultado**

El resultado negativo que arrojaba la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se aplicó 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.



9

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 los estados financieros intermedios, 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 intermedio recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

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

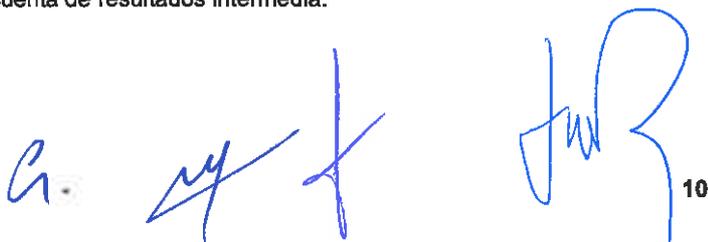
Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a 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 primeros seis meses del ejercicio 2017 y en el ejercicio 2016, 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 resultados intermedia.



La Sociedad dotó las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración 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.

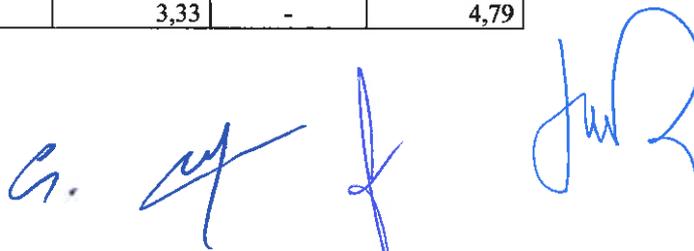
Para aplicar el método es necesario: (i) la existencia de un mercado representativo de inmuebles comparables y (ii) disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate.

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 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

##### *Arrendamiento operativo -*

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

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

#### **4.3. Instrumentos financieros**

##### *4.3.1. Activos financieros*

##### *Clasificación -*

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

##### *Valoración inicial -*

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

##### *Valoración posterior -*

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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.



12

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.

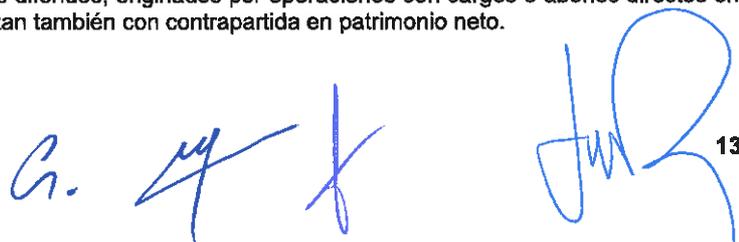
El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas 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.



13

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 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

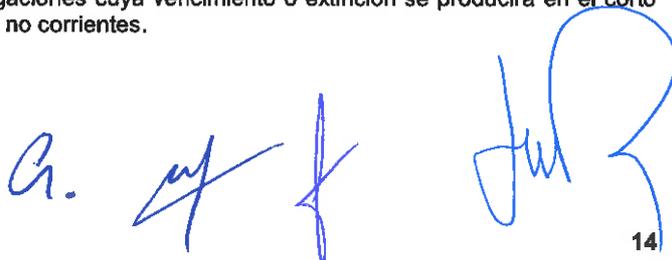
#### **4.5. Efectivo y otros medios equivalentes**

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.

The image shows three handwritten signatures in blue ink, positioned at the bottom of the page. The signatures are stylized and appear to be of different individuals. The first signature on the left is shorter and more compact. The middle signature is longer and more fluid. The signature on the right is the largest and most prominent, featuring a large, looping flourish at the end.

#### **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 resultados intermedia.

#### **4.8. Provisiones y contingencias**

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

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

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

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.



Three blue ink signatures are present at the bottom of the page, written over the text area.

## 5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación intermedia a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

**30/06/2017**

	Euros				
	31/12/2016	Altas / (Dotaciones)	Retiros / Aplicaciones	Traspasos	30/06/2017
<b>Terrenos y construcciones:</b>					
Coste	14.567.132	13.927	-	571.226	15.152.285
Inversiones inmobiliarias en curso	642.043	388.777	-	(571.226)	459.594
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-
Amortización acumulada	(75.151)	(95.879)	-	-	(171.030)
<b>Total</b>	<b>15.134.024</b>	<b>306.825</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.440.849</b>

**31/12/2016**

	Euros				
	31/12/2015	Altas / (Dotaciones)	Retiros / Aplicaciones	Traspasos	31/12/2016
<b>Terrenos y construcciones:</b>					
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)
<b>Total</b>	<b>1.754.550</b>	<b>13.380.272</b>	<b>(798)</b>	<b>-</b>	<b>15.134.024</b>

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

Las adiciones a 30 de junio de 2017 corresponden a los costes activados derivados de las reformas que la Sociedad ha llevado a cabo en los inmuebles.

Las adiciones del ejercicio 2016 correspondieron a los siguientes inmuebles:

1. Un edificio sito en Passeig de Montjuïc, 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.

Registrado en el epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo del balance de situación intermedio adjunto, encontramos 478.000 euros en concepto de arras penitenciales para la compra de tres fincas, que la Sociedad formalizó el 6 de abril de 2017.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 a su valor neto contable:

**30/06/2017**

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Vistalegre, 24	483.543	139.344	-	(10.818)	612.069
Buenos Aires, 35	673.007	922.596	-	(31.559)	1.564.044
Paseo Montjuic, 68	1.259.445	432.247	285.199	(22.451)	1.954.440
Berga, 21	1.870.660	602.189	57.943	(31.312)	2.499.480
Sepulveda, 107	1.534.440	499.548	100.998	(20.429)	2.114.557
Ramon Turro, 23	3.153.251	1.254.657	-	(43.474)	4.364.434
Poeta Cabanyes, 40	1.772.193	555.165	15.454	(10.987)	2.331.825
<b>Total</b>	<b>10.746.539</b>	<b>4.405.746</b>	<b>459.594</b>	<b>(171.030)</b>	<b>15.440.849</b>

**31/12/2016**

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	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
<b>Total</b>	<b>10.746.539</b>	<b>3.820.593</b>	<b>642.043</b>	<b>(75.151)</b>	<b>15.134.024</b>



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
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>4.795</b>	<b>10</b>	<b>3.119</b>	<b>8</b>	<b>1.089</b>

El grado medio de ocupación de los inmuebles propiedad de la Sociedad al 30 de junio de 2017 y al 30 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Grado medio de ocupación	
	30/06/2017	31/12/2016
Vistalegre, 24	71%	100%
Buenos Aires, 35	100%	33%
Paseo Montjuic, 68	38%	54%
Berga, 21	93%	93%
Sepulveda, 107	79%	79%
Ramon Turro, 23	100%	78%
Poeta Cabanyes, 40	70%	70%
<b>Media</b>	<b>79%</b>	<b>72%</b>

Al 30 de junio de 2017 y al 30 de junio de 2016, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 395.272 y 64.083 euros (Nota 10.1).

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 6. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, todos los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de entre uno y tres meses por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.




No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad mantenía 83.499 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (65.543 euros al 31 de diciembre de 2016), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 62.738 euros (55.283 euros al 31 de diciembre de 2016).

## 7. Patrimonio neto y fondos propios

### **7.1. Capital social**

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

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

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

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

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

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

El 26 de junio de 2017 los Socios 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 acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realiza con una prima de emisión de 697.830 euros, y se formalizó en escritura de fecha 30 de junio de 2017.

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

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la sociedad que posee una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, es Barcino Management, B.V. con una participación del 51% al 30 de junio de 2017 y del 57% al 31 de diciembre de 2016.

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 30 de junio de 2017, 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 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

**30/06/2017**

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de: - Préstamos hipotecarios	341.182	341.182	6.173.670	6.173.670
<b>Total</b>	<b>341.182</b>	<b>341.182</b>	<b>6.173.670</b>	<b>6.173.670</b>

**31/12/2016**

	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
<b>Total</b>	<b>219.023</b>	<b>219.023</b>	<b>3.248.053</b>	<b>3.248.053</b>

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

**30/06/2017**

	Euros					
	Corto plazo	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	341.182	424.737	432.764	440.944	4.875.225	6.173.670
<b>Total</b>	<b>341.182</b>	<b>424.737</b>	<b>432.764</b>	<b>440.944</b>	<b>4.875.225</b>	<b>6.173.670</b>

 20

31/12/2016

	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
<b>Total</b>	<b>219.023</b>	<b>227.902</b>	<b>232.246</b>	<b>236.677</b>	<b>2.551.228</b>	<b>3.248.053</b>

El valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable al 30 de junio de 2017.

El tipo de interés medio al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2%.

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

#### **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, los Administradores de la Sociedad consideran 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 las 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 relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

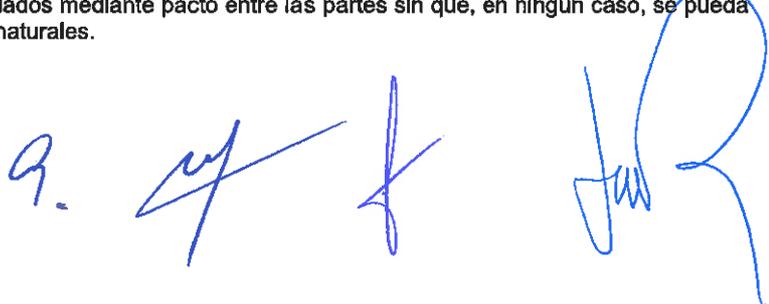
	30/06/2017	31/12/2016
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	6,75	15,34
Ratio de operaciones pagadas	6,42	15,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,88	10,66
	Euros	
Total pagos realizados	792.359	1.128.714
Total pagos pendientes	32.521	96.176

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 intermedio.

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

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



## 9. Administraciones Públicas y situación fiscal

### 9.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2017		31/12/2016	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	22.163	-	38.256	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	34.840	-	11.847	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	7.461	-	14.562
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	1.299	-	1.129
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	29.015	-	-
<b>Total</b>	<b>57.003</b>	<b>37.775</b>	<b>50.103</b>	<b>15.691</b>

### 9.2. Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, así como la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

30/06/2017

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

30/06/2016

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(79.272)
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporales			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(79.272)</b>
Cuota al 0%			-
Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores			-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			<b>-</b>

**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 30 de junio de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y 2016 del impuesto sobre sociedades y los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

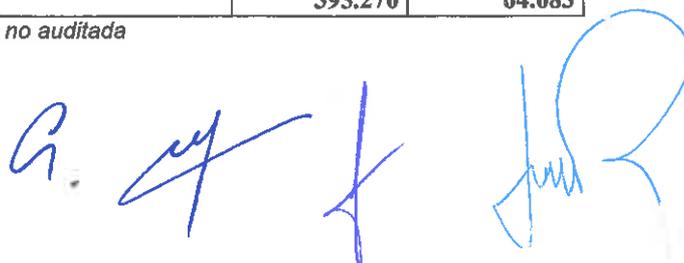
**10. Ingresos y gastos**

**10.1. Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al 30 de junio de 2017 y al 30 de junio de 2016, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	30/06/2017	30/06/2016 (*)
Edificios residenciales	295.609	64.083
Edificios de oficinas	99.661	-
<b>Total</b>	<b>395.270</b>	<b>64.083</b>

(\*) Información no auditada



Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 261.549 al 30 de junio de 2017 (58.699 al 30 de junio de 2016) y Hospitalet de Llobregat por importe de 133.271 al 30 de junio de 2017 (5.384 al 30 de junio de 2016).

### 10.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" al 30 de junio de 2017 y al 30 de junio de 2016 presenta la siguiente composición (en euros):

	30/06/2017	30/06/2016 (*)
Seguridad Social a cargo de la empresa	5.683	3.326
Otras cargas sociales	-	475
<b>Total</b>	<b>5.683</b>	<b>3.801</b>

(\*) Información no auditada

### 10.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de resultados intermedia al 30 de junio de 2017 y al 30 de junio de 2016 adjunta presenta la siguiente composición (en euros):

	30/06/2017	30/06/2016 (*)
Arrendamientos y cánones	924	-
Reparaciones y conservación	12.039	6.056
Servicios de profesionales independientes	257.084	60.575
Primas de seguros	4.442	1.609
Servicios bancarios y similares	694	634
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	775	-
Suministros	8.644	707
Otros gastos	56.510	282
Tributos	32.651	12.002
<b>Total</b>	<b>373.763</b>	<b>81.865</b>

(\*) Información no auditada

## 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

Al 30 de junio de 2017 y al 30 de junio de 2016, no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores Solidarios salientes ni el 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 posteriormente por el Administrador Único. Con fecha 25 de septiembre de 2017 se ha modificado la estructura del órgano de administración de la Sociedad, pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración, quien es ahora quien asume las funciones de alta dirección.

Al 30 de junio de 2017, no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores y del seguro de vida. Al 31 de diciembre de 2016, 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.



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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 ni los Administradores Solidarios salientes ni el 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**

Al 30 de junio de 2017 y 2016 la Sociedad no ha devengado gastos por intereses con partes vinculadas.

**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.

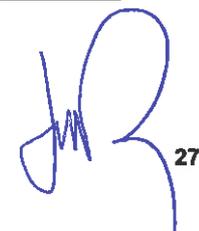
A continuación, se presentan los activos y pasivos de forma segmentada:

	30 de junio de 2017		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible	-	-	833
Inmovilizado material	-	-	1.284
Inversiones inmobiliarias	11.076.415	4.364.434	15.440.849
Inversiones financieras a largo plazo	25.603	37.135	62.738
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Existencias	-	-	10.605
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.456	6.596	68.054
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	478.000
Periodificaciones a corto plazo	-	-	15.307
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	6.364.154
<b>Total Activo</b>	<b>11.106.474</b>	<b>4.408.165</b>	<b>22.441.824</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	-	-	14.377.358
Prima de asunción	-	-	1.587.637
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	(100.081)
Resultado del ejercicio	-	-	(149.810)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo	4.274.485	1.982.684	6.257.169
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	238.781	102.401	341.182
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	128.369
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo</b>	<b>4.513.266</b>	<b>2.085.085</b>	<b>22.441.824</b>

	31 de diciembre de 2016		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
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
<b>Total Activo</b>	<b>10.765.764</b>	<b>4.429.234</b>	<b>16.664.401</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	-	-	12.230.188
Prima de asunción	-	-	889.807
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	(8.790)
Resultado del ejercicio	-	-	(91.291)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo	3.313.596	-	3.313.596
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	219.023	-	219.023
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	111.868
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo</b>	<b>3.532.619</b>	<b>-</b>	<b>16.664.401</b>

La cuenta de resultados intermedia al 30 de junio de 2017 y 2016 son las siguientes:

	30 de junio de 2017		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
Importe neto de la cifra de negocios	295.609	99.661	395.270
Gastos de personal	-	-	(26.091)
Otros gastos de explotación	(110.010)	(18.022)	(378.486)
Amortización del inmovilizado	(58.555)	(37.324)	(96.133)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>127.044</b>	<b>44.315</b>	<b>(105.442)</b>
Ingresos financieros	-	-	120
Gastos financieros	(36.015)	(8.475)	(44.490)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(36.015)</b>	<b>(8.475)</b>	<b>(44.368)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>91.029</b>	<b>35.840</b>	<b>(149.810)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>91.029</b>	<b>35.840</b>	<b>(149.810)</b>

	30 de junio de 2016 (*)		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
Importe neto de la cifra de negocios	64.083	-	64.083
Gastos de personal	-	-	(17.937)
Otros gastos de explotación	-	-	(84.865)
Amortización del inmovilizado	(22.584)	-	(22.584)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	(6.260)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>41.499</b>	<b>-</b>	<b>(67.563)</b>
Ingresos financieros	-	-	41
Gastos financieros	(11.750)	-	(11.750)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(11.750)</b>	<b>-</b>	<b>(11.709)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>29.749</b>	<b>-</b>	<b>(79.272)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>29.749</b>	<b>-</b>	<b>(79.272)</b>

(\*) Información no auditada

### 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.

Al 30 de junio de 2017, 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.

Al 30 de junio de 2017 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.

Al 30 de junio de 2017 la Sociedad 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 15.469.434 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio adjunto, que representan un 69% 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 al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2017	31/12/2016
Personal administrativo	2	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2017		31/12/2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	1	1	-	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

#### 14.2. Honorarios de auditoría

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de los estados financieros intermedios de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Servicios de Auditoría	-	12.750
Otros servicios de verificación	5.100	-
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>5.100</b>	<b>12.750</b>

#### 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 accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

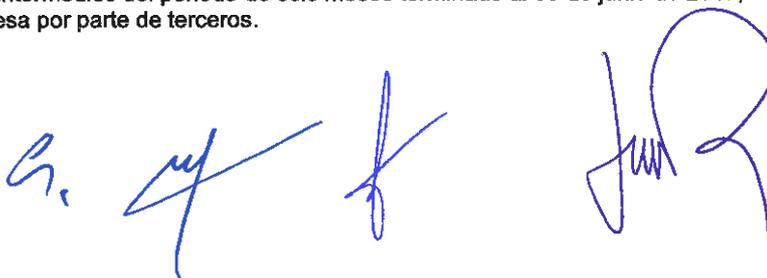
#### 15. Hechos posteriores

Con fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad formalizó un contrato de arras penitenciales, por importe de 478.000 euros para la compra de tres fincas (Nota 5). En julio de 2017, el vendedor comunicó a la Sociedad su intención de resolver el contrato de arras, y por tanto ha tenido que indemnizar a la Sociedad con el doble de la cantidad entregada a cuenta, recibiendo el 12 de julio de 2017 un cobro por importe de 956.000 euros, con un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 478.000 euros.

Con fecha 7 de septiembre de 2017, la Sociedad ha adquirido un edificio en la Calle Sant Bertrán 8, Barcelona por un importe de 2.200.000 euros.

Con fecha 31 de octubre de 2017, la Sociedad ha firmado un contrato de servicios de gestión con Vistalegre Property Management, S.L. por un período inicial de 7 años, cuya retribución se compone por un lado de un management fee calculado sobre un 1,25% del total de activos bruto y por otro, un performance fee que se calcula en base a un 20% del incremento anual del valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad y es pagadero en función de determinados parámetros de rentabilidad y de disponibilidad de efectivo de la Sociedad.

Desde el 30 de junio de 2017 hasta la fecha de formulación de los estados financieros intermedios, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional que haya supuesto la modificación de la información contenida en las notas explicativas a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros.



## Barcino Property Socimi, S.A.

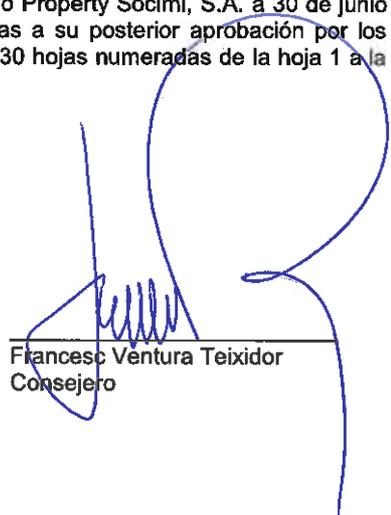
### Formulación de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017

La formulación de los presentes estados financieros intermedios de Barcino Property Socimi, S.A. a 30 de junio de 2017 han sido formulados por el Consejo de Administración con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichos Estados Financieros Intermedios están extendidos en 30 hojas numeradas de la hoja 1 a la 30.

Barcelona, a 31 de octubre de 2017



Mateu Turró Calvet  
Presidente



Francesc Ventura Teixidor  
Consejero



Ralph Weichelt  
Consejero



**ANEXO III Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2016**

# **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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
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		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
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	-	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>16.664.401</b>	<b>2.607.944</b>	Total pasivo corriente		330.891	55.774
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>16.664.401</b>	<b>2.607.944</b>

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
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>Nota 10.1</b>	<b>215.731</b>	<b>55.993</b>
Arrendamientos de inmuebles		215.731	55.993
<b>Gastos de personal</b>		<b>(27.763)</b>	<b>(21.317)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(20.466)	(17.514)
Cargas sociales		(7.297)	(3.803)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(169.805)</b>	<b>(32.666)</b>
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)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 5</b>	<b>(69.549)</b>	<b>(6.000)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-</b>		<b>(6.260)</b>	<b>-</b>
Deterioro y pérdidas		(6.260)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (Pérdida)</b>		<b>(57.646)</b>	<b>(3.990)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>166</b>	<b>251</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(30.881)</b>	<b>(7.981)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(30.715)</b>	<b>(7.730)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(88.361)</b>	<b>(11.720)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 9</b>	(2.930)	2.930
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>		<b>(91.291)</b>	<b>(8.790)</b>

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
<b>CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD</b>					
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
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>1.860.000</b>	-	-	<b>(8.790)</b>	<b>1.851.210</b>
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	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	<b>12.230.188</b>	<b>889.807</b>	<b>(8.790)</b>	<b>(91.291)</b>	<b>13.019.914</b>

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
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):</b>		<b>110.292</b>	<b>(72.916)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(88.361)</b>	<b>(11.720)</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>111.654</b>	<b>14.531</b>
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
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>117.714</b>	<b>(67.997)</b>
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)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(30.715)</b>	<b>(7.730)</b>
Pagos de intereses		(30.881)	(7.981)
Cobros de intereses		166	251
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):</b>		<b>(13.449.771)</b>	<b>(1.762.173)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(13.449.771)</b>	<b>(1.762.173)</b>
Inmovilizado intangible		-	(900)
Inmovilizado material		(1.070)	(799)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(13.448.701)	(1.760.474)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):</b>		<b>13.981.071</b>	<b>2.606.000</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>11.259.995</b>	<b>1.860.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9	11.259.995	1.860.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>2.721.076</b>	<b>746.000</b>
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)	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		-	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>641.592</b>	<b>770.911</b>
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 a: (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, 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
<b>Terrenos y construcciones:</b>					
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)
<b>Total</b>	<b>1.754.550</b>	<b>13.380.272</b>	<b>(798)</b>	<b>-</b>	<b>15.134.024</b>

### Ejercicio 2015

	Euros		
	Constitución de la Sociedad	Altas / (Dotaciones)	31/12/2015
<b>Terrenos y construcciones:</b>			
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)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.754.550</b>	<b>1.754.550</b>

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
<b>Total</b>	<b>10.746.539</b>	<b>3.820.593</b>	<b>642.043</b>	<b>(75.151)</b>	<b>15.134.024</b>

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
<b>Total</b>	<b>1.156.550</b>	<b>425.078</b>	<b>178.846</b>	<b>(5.924)</b>	<b>1.754.550</b>

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
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>4.795</b>	<b>10</b>	<b>3.119</b>	<b>8</b>	<b>1.089</b>

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%
<b>Media</b>	<b>72%</b>

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
<b>Deudas con entidades de:</b>				
- Préstamos hipotecarios	219.023	219.023	3.248.053	3.248.053
<b>Total</b>	<b>219.023</b>	<b>219.023</b>	<b>3.248.053</b>	<b>3.248.053</b>

#### Ejercicio 2015

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

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
<b>Total</b>	<b>219.023</b>	<b>227.902</b>	<b>232.246</b>	<b>236.677</b>	<b>2.551.228</b>	<b>3.248.053</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>51.000</b>	<b>55.328</b>	<b>56.748</b>	<b>58.204</b>	<b>524.720</b>	<b>695.000</b>

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
<b>Total</b>	<b>50.103</b>	<b>15.691</b>	<b>1.430</b>	<b>3.372</b>

### 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			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(88.361)</b>
Cuota al 0%			-
Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores			(2.930)
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			<b>(2.930)</b>

#### Ejercicio 2015

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

### **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	-
<b>Total</b>	<b>215.731</b>	<b>55.993</b>

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	-
<b>Total</b>	<b>7.297</b>	<b>3.803</b>



### 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
<b>Total</b>	<b>158.228</b>	<b>30.865</b>

## 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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
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
<b>Total Activo</b>	<b>10.765.764</b>	<b>4.429.234</b>	<b>16.664.401</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	-	-	12.230.188
Prima de asunción	-	-	889.807
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	(8.790)
Resultado del ejercicio	-	-	(91.291)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo	3.313.596	-	3.313.596
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	219.023	-	219.023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	111.868
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo</b>	<b>3.532.619</b>	<b>-</b>	<b>16.664.401</b>



	31 de diciembre de 2015		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible	-	-	900
Inmovilizado material	-	-	6.983
Inversiones inmobiliarias	1.754.550	-	1.754.550
Activos por impuesto diferido	-	-	2.930
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
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
<b>Total Activo</b>	<b>1.759.491</b>	<b>-</b>	<b>2.607.944</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	-	-	1.860.000
Resultado del ejercicio	-	-	(8.790)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo	700.960	-	700.960
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	51.000	-	51.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	4.774
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo</b>	<b>751.960</b>	<b>-</b>	<b>2.607.944</b>

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)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>140.322</b>	<b>6.182</b>	<b>(57.646)</b>
Ingresos financieros	-	-	166
Gastos financieros	(30.881)	-	(30.881)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(30.881)</b>	<b>-</b>	<b>(30.715)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>109.441</b>	<b>6.182</b>	<b>(88.361)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	(2.930)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>109.441</b>	<b>6.182</b>	<b>(91.291)</b>

	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)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>49.993</b>	<b>-</b>	<b>(3.990)</b>
Ingresos financieros	-	-	251
Gastos financieros	(7.981)	-	(7.981)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(7.981)</b>	<b>-</b>	<b>(7.730)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>42.012</b>	<b>-</b>	<b>(11.720)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	2.930
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>42.012</b>	<b>-</b>	<b>(8.790)</b>

### **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
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

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
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>12.750</b>	<b>12.750</b>

#### **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

**ANEXO IV Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2015**

## **Barcino Property Socimi, S.A.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2015 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 2015 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 2015, 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 2016, fueron inicialmente formuladas las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2015. 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. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 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 2015. 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. N° S0692



Ana Torrens

29 de junio de 2017



PER INCORPORAR AL PROTOCOL

DELOITTE, S.L.

Any 2017 Núm. 20/17/10646  
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 2015  
e Informe de Gestión

**BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Inmovilizado intangible		900	FONDOS PROPIOS-		1.860.000
Inmovilizado material		6.983	Capital		-
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	1.754.550	Resultados de ejercicios anteriores		(8.790)
Activos por impuesto diferido		2.930	Resultado del ejercicio		1.851.210
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.765.363</b>	<b>Total patrimonio neto</b>	Nota 7	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
Existencias		15.299	Deudas a largo plazo	Nota 8	700.960
Anticipos a proveedores		15.299	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 6	695.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		6.371	Otros pasivos financieros		5.960
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.941	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>700.960</b>
Activos por impuesto corriente		1.430			
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.1	50.000	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		770.911	Deudas a corto plazo	Nota 8	51.000
<b>Total activo corriente</b>		<b>842.581</b>	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		51.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.607.944</b>	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		4.774
			Acreedores varios		1.301
			Personal (remuneraciones pendientes de pago)		101
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	3.372
			<b>Total pasivo corriente</b>		<b>55.774</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.607.944</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de Diciembre de 2015.

## BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>Nota 10.1</b>	<b>55.993</b>
Arrendamientos de inmuebles		55.993
<b>Gastos de personal</b>		<b>(21.317)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(17.514)
Cargas sociales	<b>Nota 10.2</b>	(3.803)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(32.666)</b>
Servicios exteriores	<b>Nota 10.3</b>	(30.775)
Tributos	<b>Nota 10.3</b>	(90)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(801)
Otros gastos de gestión corriente		(1.000)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 5</b>	<b>(6.000)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (Pérdida)</b>		<b>(3.990)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>251</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(7.981)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(7.730)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(11.720)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 9</b>	2.930
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>		<b>(8.790)</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015.



## BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(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)	(8.790)

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015.



## BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO

#### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD</b>			
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
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>1.860.000</b>	<b>(8.790)</b>	<b>1.851.210</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.



## BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015.

## **Barcino Property Socimi, S.A.**

Memoria a correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2015

### **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.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades: construcción, instalaciones y mantenimiento, así como actividades inmobiliarias exceptuándose de forma expresa la prestación de servicios profesionales colegiados, que en todo caso se prestarán a través de los profesionales correspondientes y actuando la sociedad como mera intermediaria.

Al 31 de diciembre de 2015 el Socio Único de la Sociedad es la sociedad holandesa Barcino Management B.V., sociedad de responsabilidad limitada, domiciliada en Claude Debussylaan, 24, Amsterdam, por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra inscrita, al 31 de diciembre de 2015, en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal. Sin embargo, tal y como se comenta en la Nota 14 la Sociedad durante el ejercicio 2016 ha realizado diversas ampliaciones de capital por lo que la Sociedad a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales reformuladas ha perdido la condición de unipersonalidad.

Adicionalmente y tal y como se comenta en la Nota 14, 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.

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.

### **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.
- 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.
- 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 2016, fueron formuladas unas cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015, 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.

## **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 2015 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## **2.5. Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria sólo hace referencia al ejercicio 2015, al ser este ejercicio el primero de la Sociedad, por lo que las presentes cuentas anuales tienen la consideración de cuentas anuales iniciales.

## **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.

### **3. Aplicación del resultado**

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

### **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 el ejercicio 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	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	-	-

- 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 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 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.

#### **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 el ejercicio 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### **Ejercicio 2015**

	Euros		
	Constitución de la Sociedad	Altas / (Dotaciones)	31/12/2015
<b>Terrenos y construcciones:</b>			
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)
<b>Total</b>	-	<b>1.754.550</b>	<b>1.754.550</b>

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

Las adiciones del ejercicio 2015 corresponden 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 2015 a su valor neto contable:

**Ejercicio 2015**

	Euros					Valor neto contable
	Coste Bruto			Amortización acumulada		
	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	
<b>Total</b>	<b>1.156.550</b>	<b>425.078</b>	<b>178.846</b>	<b>(5.924)</b>	<b>1.754.550</b>	

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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>1.186</b>	<b>1</b>	<b>83</b>	<b>1</b>	<b>138</b>

El grado medio de ocupación de los inmuebles propiedad de la Sociedad durante el ejercicio 2015, ha ascendido aproximadamente al 79%.

	Grado medio de ocupación
Vistalegre, 24	100%
Buenos Aires, 35	58%
<b>Media</b>	<b>79%</b>

En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 55.993 euros (Nota 10.1).

Al cierre del ejercicio 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 del ejercicio 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.



## **6. Arrendamientos**

Al cierre del ejercicio 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 el ejercicio 2015.

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

## **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.

Al cierre del ejercicio 2015, el capital social de la Sociedad asciende a 1.860.000 euros, representado por 1.860.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de asunción nula.

No existen contratos con el Socio Único al cierre del 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.

Al 31 de diciembre de 2015, 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 2015 es el siguiente:

#### Ejercicio 2015

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

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

#### 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
<b>Total</b>	<b>51.000</b>	<b>55.328</b>	<b>56.748</b>	<b>58.204</b>	<b>524.720</b>	<b>695.000</b>

El valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2015.

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

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.

**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.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	3,05
Ratio de operaciones pagadas	3,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,19
	Euros
Total pagos realizados	110.133
Total pagos pendientes	1.302

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, 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 2015 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 2015 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	-	441
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	1.430	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	1.682
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	1.249
<b>Total</b>	<b>1.430</b>	<b>3.372</b>

### 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 del ejercicio 2015, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

#### Ejercicio 2015

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

### 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 2015 la Sociedad tiene abierto a inspección el ejercicio 2015 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 al ejercicio 2015, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros
	2015
Edificios residenciales	55.993
<b>Total</b>	<b>55.993</b>

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 40.432 euros y en Hospitalet de Llobregat por importe de 15.561 euros.

### **10.2. Cargas Sociales**

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

	2015
Seguridad Social a cargo de la empresa	3.803
Otras cargas sociales	-
<b>Total</b>	<b>3.803</b>

### **10.3. Otros gastos de explotación**

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

	2015
Reparaciones y conservación	3.144
Servicios de profesionales independientes	24.681
Primas de seguros	1.616
Servicios bancarios y similares	301
Suministros	353
Otros gastos	680
Tributos	90
<b>Total</b>	<b>30.865</b>

## **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 el ejercicio 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.

**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 2015 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 el ejercicio 2015 la Sociedad ha devengado gastos por intereses con otras partes vinculadas por importe de 7.095 euros.

**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 2015		
	Segmentos		
	Edificios Residenciales	Edificios de Oficinas	Total
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible	-	-	900
Inmovilizado material	-	-	6.983
Inversiones inmobiliarias	1.754.550	-	1.754.550
Activos por impuesto diferido	-	-	2.930
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
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
<b>Total Activo</b>	<b>1.759.491</b>	<b>-</b>	<b>2.607.944</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	-	-	1.860.000
Resultado del ejercicio	-	-	(8.790)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo	700.960	-	700.960
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	51.000	-	51.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	4.774
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo</b>	<b>751.960</b>	<b>-</b>	<b>2.607.944</b>

La cuenta de pérdidas y ganancias segmentada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	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)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>49.993</b>	<b>-</b>	<b>(3.990)</b>
Ingresos financieros	-	-	251
Gastos financieros	(7.981)	-	(7.981)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(7.981)</b>	<b>-</b>	<b>(7.730)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>42.012</b>	<b>-</b>	<b>(11.720)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	2.930
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>42.012</b>	<b>-</b>	<b>(8.790)</b>

### 13. Otra información

#### 13.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015
Personal administrativo	1
<b>Total</b>	<b>1</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015	
	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	-	1
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

#### 13.2. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 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
	2015
Servicios de Auditoría	12.750
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>12.750</b>



#### **14. Hechos posteriores**

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.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha formalizado cinco contratos de compraventa para la compra de cinco fincas por un importe total de 12.445.000 euros. Asimismo, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha formalizado tres préstamos hipotecarios por un importe total de 2.900.000 euros.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha realizado tres ampliaciones de capital por un importe total de 10.370.188 euros y con una prima de asunción total de 889.807 euros.

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 adquirido durante el 2016, 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 2015

### **Negocios y actividades**

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha obtenido unos ingresos por alquileres, por importe de 55.993 euros.

De cara al ejercicio 2016 es intención de la Sociedad continuar con la actividad de alquiler de inmuebles.

### **Resultado**

El resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 refleja unas pérdidas de 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 2015 es de 3 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.

### **Información medioambiental**

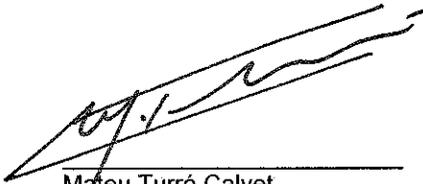
Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no 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 2015

DILIGENCIA: 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 2015 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 23 hojas.

Barcelona, a 27 de junio de 2017



---

Mateu Turró Calvet  
Administrador Único

**ANEXO V Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad**



# Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de Barcino Property SOCIMI, S.A.

# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>3</b>
1.1	Sobre Barcino Property SOCIMI S.A.	3
1.2	Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad	4
<b>2</b>	<b>Definición de la estructura organizativa y del entorno de control</b>	<b>5</b>
2.1	Órganos de Gobierno	5
2.2	El contrato de gestión suscrito con Vistalegre Property Management, S.L.	6
2.3	Sobre Vistalegre Property Management, S.L.	6
2.4	Entorno de control de la Sociedad	7
2.5	Identificación y evaluación de riesgos	9
2.6	Externalización de parte de los procesos de elaboración de la información pública:	10
<b>3.</b>	<b>Información financiera: elaboración, revisión, autorización</b>	<b>10</b>
3.1	Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.	10
3.2	Sistemas de información	10
<b>4.</b>	<b>Supervisión del Sistema de Control Interno y funciones de la Comisión de Auditoría en caso de existir:</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Otros asesores o expertos independientes:</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Conclusión</b>	<b>12</b>

# 1 Introducción

De acuerdo con la Circular 15/2016, del 26 de junio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Barcino Property SOCIMI, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la sociedad Gestora en relación a la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

## 1.1 Sobre Barcino Property SOCIMI S.A.

Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Barcelona, calle Ramon Turró número 23, y con C.I.F. A-66461716.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Barcino Property, S.L.” con domicilio social en la calle Floridablanca, número 124 de Barcelona, por medio de escritura elevada a público el día 30 de enero de 2015 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 195 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 44655, Folio 206, Hoja B 462571, Inscripción 1ª.

El 25 de enero de 2016, el entonces socio único modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad e incluyó los nuevos artículos, 4bis y 13, para su adaptación a los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016, por medio de escritura elevada a público el día 27 de enero de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 162 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 44655, Folio 208, Hoja B 462571, Inscripción 4ª y fecha 10 de febrero de 2016.

Con fecha 25 de mayo de 2017, la junta general de socios acordó el cambio de domicilio social a la calle Ramon Turró, número 23, de Barcelona y la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima, que se formalizó mediante escritura de fecha 29 de mayo de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 1.253 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 45582, Folio 3, Hoja B 462571, Inscripción 9ª.

El 25 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó el cambio de denominación social de la Sociedad a “Barcino Property SOCIMI, S.A.”, que se formalizó mediante escritura de fecha 27 de septiembre de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 2132 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 45.907, Folio 172, Hoja 462.571, Inscripción 11 y fecha 6 de noviembre de 2017.

El objeto social de la Sociedad está indicado en el artículo 2º 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 2º.-*

*La Sociedad tiene por objeto:*

*La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*

*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 los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de 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").*

*La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.*

*Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad, al encontrarse acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI, podrá 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.*

*Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los estatutos.*

*Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales, con título oficial, cuando sea preciso."*

## **1.2 Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad**

A fecha de elaboración del presente informe, la Sociedad cuenta con una cartera de (8) activos inmobiliarios y una opción de compra sobre un noveno (9):

- 1) Edificio en la calle Vistalegre, 24 (Barcelona), adquirido el 11 de febrero de 2015.
- 2) Edificio en la calle Buenos Aires, 35 (L'Hospitalet de Llobregat), adquirido el 29 de mayo de 2015.
- 3) Edificio en el Paseo de Montjuic, 68 (Barcelona), adquirido el 9 de marzo de 2016.
- 4) Edificio en la calle Berga, 21 (Barcelona), adquirido el 9 de marzo de 2016.
- 5) Edificio en la calle Sepúlveda, 107 (Barcelona), adquirido el 16 de junio de 2016.
- 6) Edificio en la calle Ramon Turró, 23 (Barcelona), adquirido el 1 de diciembre de 2016.
- 7) Edificio en la calle Poeta Cabanyes, 40 (Barcelona), adquirido el 20 de diciembre de 2016.
- 8) Edificio en la calle Sant Bertran, 8 (Barcelona), adquirido el 7 de septiembre de 2017.

## 2 Definición de la estructura organizativa y del entorno de control

### Estructura Organizativa

#### 2.1 Órganos de Gobierno

##### **Junta General de Accionistas de Barcino Property SOCIMI, S.A.**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

##### **Consejo de Administración de Barcino Property SOCIMI, S.A.**

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la representación, dirección y administración de la Sociedad de acuerdo con la legalidad vigente y con lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado. Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Vistalegre Property Management, S.L. (en adelante la “Gestora”) y validará las cuentas anuales y estados financieros intermedios reportados por ésta. Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, validará el cálculo de la retribución de la Gestora por sus servicios.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto actualmente de tres (3) miembros:

D. Mateu Turró Calvet (Presidente)

D. Francesc Ventura Teixidor (Vocal)

D. Ralph Weichelt (Vocal)

Adicionalmente, D. Borja Ferrer Rivas desempeña el rol de Secretario no consejero del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se reúne periódicamente, al menos de forma trimestral, si bien la operativa diaria del negocio es llevada por la Gestora.

##### **Comité Asesor de Vistalegre Property Management, S.L.**

Como se menciona anteriormente, la Sociedad ha externalizado la gestión de la cartera de activos y de la Sociedad en sí en la Gestora a través de la suscripción de un contrato de prestación de servicios y de gestión.

La Gestora dispone de un Comité Asesor el cual tiene la responsabilidad de analizar, aprobar o rechazar propuestas de inversión y desinversión, así como propuestas de obras de mejora (totales o parciales) en los activos inmobiliarios, en base a la relación beneficio/coste de las mismas.

Adicionalmente, el Comité revisará y aprobará el cálculo anual de la retribución de la sociedad Gestora por los servicios prestados a la Sociedad, así como los resultados remitidos periódicamente a la Sociedad y la información reportado al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

##### **Dirección General de Vistalegre Property Management, S.L.**

La Dirección General de la Gestora tiene las siguientes funciones y responsabilidades: Revisión de las Cuentas Anuales, elaboración de la documentación a presentar al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), análisis y selección de potenciales arrendatarios, aprobación de la baja de los mismos, preparación de propuestas de desinversión ante la oportunidad de plusvalías relevantes, gestión de las cuentas bancarias, autorización de pagos), análisis de morosidad y firma de contratos en nombre de la Sociedad.

Adicionalmente, la Dirección General de la Gestora, junto con la Dirección Financiera es responsable de la existencia y mantenimiento del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), así como de su implantación y supervisión.

## **2.2 El contrato de gestión suscrito con Vistalegre Property Management, S.L.**

En el contrato de gestión suscrito con fecha 31 de octubre de 2017 entre la Sociedad y la Gestora se especifica que esta última prestará los servicios de asesoramiento, gestión de activos y representación por cuenta de la Sociedad.

A continuación se detallan los servicios y funciones de gestión que presta la Gestora:

- 1) La búsqueda, identificación y selección de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en el Contrato de Gestión; análisis y estructuración de operaciones, negociación y ejecución de las inversiones.
- 2) La supervisión y coordinación de los procesos de inversión, incluyendo la fase de due diligence.
- 3) La formalización de contratos de financiación, cumpliendo con la política de inversiones y endeudamiento prevista en el Contrato de Gestión.
- 4) La representación de la Sociedad frente a las correspondientes contrapartes en los procesos de inversión.
- 5) La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad.
- 6) La liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación de la Sociedad y, en su caso, de las sociedades participadas.
- 7) La coordinación y contratación de servicios jurídicos, fiscales, contables, valoración y auditoría en relación con la gestión de la Sociedad y sus activos, incluyendo a tales efectos la facultad de contratar profesionales externos en nombre y por cuenta de la Sociedad.

Finalmente, la Gestora realiza, entre otras, la función de supervisión de la información financiera y contable, la cual se encuentra parcialmente externalizada.

El Consejo de Administración de la Sociedad será el que finalmente apruebe dicha información.

## **2.3 Sobre Vistalegre Property Management, S.L.**

A la firma del contrato de gestión, la sociedad Gestora, verifica que:

- Estaba constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el registro comercial aplicable, y con plena capacidad para cumplir con el acuerdo de gestión.
- Poseía la capacidad profesional, conocimiento, experiencia y expertise suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de gestión, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios

a asesores externos (servicios de asesoramiento legal, servicios de arquitectura y acondicionamiento, entre otros.)

- Cumplía con sus obligaciones de pago y no se encontraba en situación de insolvencia.
- No había incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de Barcino Property SOCIMI S.A. velará para que estas condiciones se mantengan mientras dure el contrato de gestión. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

## 2.4 Entorno de control de la Sociedad

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Gestora.

Para la implantación del sistema de control interno de la información financiera, y con la finalidad de garantizar un adecuado entorno de control, la Sociedad y la Gestora disponen de las siguientes herramientas:

- 1) Manual del SCIIF de Vistalegre Property Management, S.L.: La Gestora dispone de un Manual del SCIIF, que tiene por objeto definir el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), mediante la correcta transmisión de los criterios de actuación aplicables y de los sistemas de información empleados en tales procesos por el personal involucrado en el proceso de elaboración, revisión y validación de la información financiera así como cualquier otra información pública presentada al mercado.

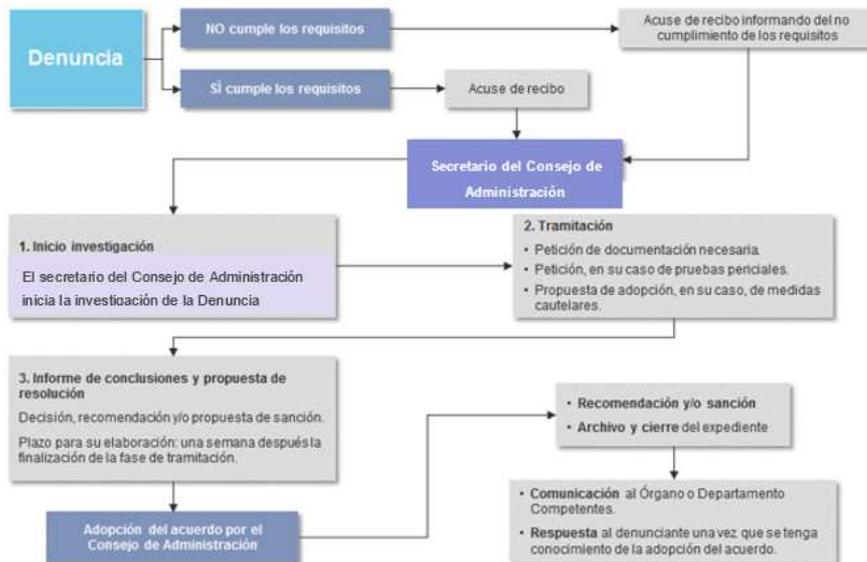
A su vez, el Manual del SCIIF ha sido diseñado en base al marco de referencia COSO (Comité of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) que incluye un conjunto de principios generales y buenas prácticas de control interno y en el cual se basa el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).

El modelo de control interno sobre la información financiera se encuentra, por lo tanto, articulado en un proceso integrado a través de los cinco componentes de COSO. Estos cinco componentes se definen de la manera siguiente:

- i. Entorno de control
  - ii. Evaluación de riesgos
  - iii. Actividades de control
  - iv. Información y comunicación
  - v. Supervisión del funcionamiento del sistema
- 2) Reglamento Interno de Conducta de Barcino Property SOCIMI, S.A.: La Sociedad ha aprobado un reglamento interno de conducta (el "Reglamento Interno de Conducta"), en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora. Dicho documento establece adicionalmente los "Principios generales de actuación en el mercado de valores" que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.
  - 3) Canal de Denuncias de Barcino Property SOCIMI, S.A.: Para el mantenimiento de un mayor control sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta, la Sociedad dispone de un Canal de Denuncias mediante el cual cualquier persona que mantenga una relación con la Sociedad o con la Gestora, puede denunciar, de manera confidencial, los incumplimientos del Reglamento Interno de

Conducta, así como otros comportamientos poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

El siguiente diagrama resume el procedimiento del Canal de Denuncias.



- 4) Manual de políticas contables de Barcino Property SOCIMI, S.A.: La Sociedad dispone de un Manual de políticas contables. Dicho manual establece los principios contables generales, las normas de valoración y las políticas contables más relevantes a seguir por la Gestora en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, conforme al Plan General de Contabilidad (en adelante “PGC”) aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- 5) Manual de supervisión de actividades subcontratadas de Vistalegre Property Management, S.L.: La Gestora dispone de un manual de supervisión de actividades subcontratadas el cual tiene por objeto facilitar directrices de actuación para la toma de acuerdos y control con terceros y proveedores, con la finalidad de disponer de los mecanismos adecuados para el control de los riesgos asociados a la subcontratación de determinadas actividades, en base al principio de proporcionalidad y eficiencia integral.

A continuación se detallan los procesos clave en la gestión de las actividades subcontratadas y sus requisitos mínimos



- 6) Capacidades, formación y evaluación del personal: Tanto la Sociedad como la Gestora disponen de un equipo de trabajo cualificado que cuenta con las capacidades y competencias necesarias para el desempeño de sus funciones.

Todos los órganos de gobierno y personal de la Sociedad y la Gestora con implicación en el SCIIF, indistintamente de sus perfiles, cumplen con las siguientes características:

- i. Formación universitaria y postgrado

Adicionalmente y en función del perfil, también poseen:

- ii. Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiera, legal y técnica).
- iii. Experiencia en finanzas.

## 2.5 Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad y la Gestora tienen en consideración los diversos riesgos inherentes a la actividad de la preparación, revisión y validación de la información.

Tal y como se menciona en el punto 2.4, el SCIIF, y en concreto el proceso de identificación y evaluación de riesgos de Barcino Property SOCIMI, S.A., se basan en la metodología establecida por el marco de referencia internacional (COSO).

Siguiendo dicha metodología, la Gestora ha determinado el alcance del SCIIF, a nivel de las cuentas y los procesos contables, en base a la evaluación de factores de riesgos cuantitativos y cualitativos que puedan tener un mayor impacto sobre la integridad y la exactitud de la información financiera. Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado de Barcino Property SOCIMI, S.A. en el que se ha tratado de identificar todos los riesgos que, en base a su actividad, podrían tener un impacto relevante en la Sociedad.

Adicionalmente, se han considerado como relevantes, en la evaluación de riesgos, aquellos procesos para los que el MAB exige de las entidades cotizadas un pronunciamiento explícito respecto a su grado de desarrollo.

Tras dicho análisis, los indicadores contables y los procesos que se han definido como relevantes en la evaluación de riesgos son los siguientes:

- Ingresos
- Inversiones inmobiliarias
- Tesorería
- Cierre contable y reporting (interno y externo)

Estos indicadores y procesos se explican en los siguientes documentos:

- Matrices de Riesgos y controles: En las matrices de riesgos se identifican aquellos riesgos que potencialmente podrían impactar en cada indicador y proceso analizado y se identifican los controles existentes a lo largo del proceso para mitigar la manifestación de dichos riesgos.
- Flujogramas y narrativas: En los flujogramas se describen las actividades realizadas por los distintos órganos, posiciones y departamentos a lo largo de cada proceso y se muestra, de manera visual, el flujo de cada proceso. Adicionalmente se indican los puntos de cada proceso en los que podría manifestarse cada uno de los riesgos inherentes identificados en el proceso, así como las actividades de control que llevan a cabo la Sociedad y la Gestora para alertar sobre la manifestación de dichos riesgos y poder tomar las medidas oportunas.

En el manual del SCIIF se establece que el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán examinados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa.

Adicionalmente, el alcance del SCIIF se revisará en cualquier momento en caso de que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- Cambios en la Sociedad que deriven en nuevos procesos significativos que puedan tener que ser añadidos al alcance del SCIIF.
- Cambios en los procesos o en la normativa vigente que puedan implicar una actualización de los procesos actualmente dentro del alcance del SCIIF.

### **2.6 Externalización de parte de los procesos de elaboración de la información pública:**

Aunque la elaboración de la información financiera la elabora la Gestora, a fecha de hoy, el cierre contable lo realiza una gestoría en la que la Gestora ha externalizado dicho servicio siguiendo el Manual de Actividades Subcontratadas elaborado por la Gestora. Posteriormente, el cierre es revisado por la Dirección Financiera de la Gestora, tras lo cual se bloquea el período contable. En caso de necesidad, la Dirección Financiera de la Gestora podrá abrir el período contable para que se registren los correspondientes ajustes y reclasificaciones y finalmente bloqueará definitivamente el cierre contable.

## **3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización**

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- El Asesor Registrado redacta el detalle de la información financiera que debe incluir la documentación para que ésta sea remitida al mercado.
- La Dirección General de la Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El Comité Asesor de la Gestora supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final del report, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

### **3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.**

Tanto la Sociedad como la Gestora en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

### **3.2 Sistemas de información**

Toda la información contable y financiera previa al cierre contable es generada directamente por el ERP y extraída por la gestoría en la que la Gestora ha externalizado el servicio de realización del cierre contable. Esta información es revisada por la Dirección Financiera de la Gestora, tal y como se menciona en el

punto 2.6 del presente documento, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Gestora se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Gestora tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

## 4. Supervisión del Sistema de Control Interno y funciones de la Comisión de Auditoría en caso de existir:

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, tal como se ha comentado anteriormente y se establece en el manual del SCIIF, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles existen y funcionan de la misma forma a como están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC);
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y
- Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.

El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

Por otra parte, el Comité Asesor de la Gestora realizará las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del SCIIF, de acuerdo con los principios básicos aprobados por el Comité Asesor de Vistalegre Property Management, S.L. así como cualquier modificación del mismo y las actualizaciones anuales realizadas por el Comité Asesor, en relación con la definición del alcance del SCIIF o de la documentación de los procesos significativos (Narrativa, Flujogramas y MRC).
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada.
- Incluir en la planificación de revisión del SCIIF aquellos procesos que deban ser revisados durante el ejercicio.

Una vez que la evaluación y supervisión de los controles hayan sido finalizadas, se deberán documentar los resultados obtenidos.

Los tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión son los siguientes:

- Efectivo: El control se encuentra correctamente diseñado, implementado y ha operado eficazmente durante el ejercicio.
- Inefectivo: El control no se encuentra correctamente diseñado o bien no ha sido correctamente implementado o no ha operado eficazmente a lo largo del ejercicio.
- No aplica: La actividad a la que se ha asociado el control no se ha llevado a cabo durante el ejercicio.

## 5. Otros asesores o expertos independientes:

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por un experto independiente.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.

Adicionalmente, para el diseño e implementación del SCIIF, la Gestora ha contado con el asesoramiento de un experto independiente, garantizando de este modo la adecuación del sistema de control interno a la estructura de la Sociedad y de la Gestora así como el cumplimiento con la normativa del MAB.

## 6. Conclusión

La Sociedad y la Gestora disponen de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.

