

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-
SOCIMI”)

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

JULIO DE 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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 la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

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 de Ampliación Reducido (el “Documento de Ampliación”).

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, Folio11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante “**Barcino**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN | 1 |
| 1.1. | Documento Informativo de Incorporación | 1 |
| 1.2. | Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. | 1 |
| 1.3. | Identificación completa de la entidad emisora. | 1 |
| 2. | ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN | 4 |
| 2.1 | Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión. | 4 |
| 2.2 | Factores de riesgo | 5 |
| 2.3 | Información financiera | 8 |
| 2.4 | Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento. | 15 |
| 2.5 | Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. | 16 |
| 2.6 | Declaración sobre el capital circulante. | 18 |
| 2.7 | Información pública disponible | 18 |
| 3 | INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL | 19 |
| 3.1 | Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital. | 19 |
| 3.2 | Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital. | 20 |

| | | |
|----------------|---|-----------|
| 3.3 | Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. | 25 |
| 3.4 | Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. | 25 |
| 3.5 | En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI. | 26 |
| 4 | OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS | 27 |
| 5 | ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES | 28 |
| 5.1 | Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. | 28 |
| 5.2 | Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor. | 28 |
| 5.3 | Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB. | 29 |
| ANEXO I | Cuentas Anuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 | 30 |

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante “**Barcino**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 27 de diciembre de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, sobre requisitos y procedimientos 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), actualmente la Circular MAB 9/2017.

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.barcinoproperty.com), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/BARCINO_PROPERTY_SOCIMI_SA_E_S0105284006.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. 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 virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo en su reunión del 19 de junio de 2018, tiene delegación expresa para asumir la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 17/2016 “Requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, en adelante, la “Circular MAB 17/2016”.

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

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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 la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima, lo 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 9º 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.” y consiguientemente del artículo 4 de los estatutos sociales, así como la derogación y sustitución de los artículos 5, 6, 7, 9, 10, 11 y 12 y la aprobación de un texto refundido de los estatutos sociales 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 así sea preciso.”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

La Junta General Universal Extraordinaria de accionistas celebrada el 19 de junio de 2018 acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 15.000.000,60 euros (incluyendo nominal más prima de emisión), mediante la emisión de hasta un máximo de 10.344.828 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,45 euros por acción, de lo que resulta un precio de emisión de 1,45 euros por acción. El importe efectivo total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 15.000.000,60 euros, es decir 10.344.828 euros en concepto de capital social y 4.655.172,60 euros en concepto de prima de emisión.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social, mediante la rehabilitación y/o adquisición de activos inmobiliarios identificados, así como para facilitar el acceso a fuentes de financiación externas.

Las adquisiciones objetivo que cumplirían con la estrategia de inversión de la Sociedad son bienes inmuebles de uso residencial y comercial en localizaciones céntricas de la zona metropolitana de Barcelona para su explotación en régimen de arrendamiento.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad son cuidadosamente estudiadas. Previamente a cada operación de compra se define un plan de desarrollo específico para el inmueble acorde a sus características y a su potencial, para responder a la demanda, que es siempre objeto de un análisis detallado.

En todo caso, las adquisiciones deberán cumplir con la estrategia de inversión de la Sociedad que cuenta, entre otras, con las siguientes características:

- 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 realizarán adquisiciones 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 realizarán las inversiones 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.

2.2 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de diciembre de 2017, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar las circunstancias concurrentes a la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de diciembre de 2017, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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.

A continuación, y sin perjuicio de lo anterior, se indican los factores de riesgo más relevantes:

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 DIIM, 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 de la Sociedad Gestora ostentan una

participación equivalente al 76,35% del capital de Barcino Management, B.V., principal accionista de la Sociedad (a la fecha del presente Documento su participación asciende al 50,01%) con el consiguiente control indirecto sobre la Sociedad.

Adicionalmente, cabe destacar que tres accionistas significativos de la Sociedad, también son accionistas de la Sociedad Gestora:

- Don Christopher Masek tiene una participación indirecta en la Sociedad del 6,4% y una participación directa en la Sociedad Gestora del 5,3%.
- Don Rémi Buttiaux, a través de la sociedad, Ludgate Hill S.a.r.l., tiene una participación indirecta en la Sociedad del 8,7% y una participación indirecta en la Sociedad Gestora del 21,6%.
- Don Franck Ullmann -Hamon, a través de la sociedad Verdosso Investments S.A., tiene una participación indirecta en la Sociedad del 6,3% y una participación indirecta en la Sociedad Gestora del 5,0%.

Dichas personas podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad o de la propia Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Vistalegre Property Management, S.L coincidan con los intereses de los futuros adquirentes de las acciones de la Sociedad o que Vistalegre Property Management, S.L. actúe, en todo momento, conforme al interés de 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, la situación financiera, resultados o valoración de Barcino podrían verse afectados negativamente.

Nivel de endeudamiento

Barcino tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 8.040.026 euros a 31 de marzo de 2018 (6.381.511 euros a 31 de diciembre 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. Barcino recurre a ampliaciones de capital y a financiación bancaria para adquirir sus activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2017 el ratio Loan To Value era del 18,94%. 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 DIIM).

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 31 de marzo de 2018 contaba con 82 inquilinos (81 inquilinos a 31 de diciembre de 2017 y 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 31 de marzo de 2018 representaba únicamente un 4,53% de la facturación total de la Sociedad (un 5,47% a 31 de diciembre de 2017 y un 9,3% a 30 de junio de 2017) y los cinco inquilinos con mayor facturación representaban el 15,74% a 31 de marzo de 2018 (18,5% a 31 de diciembre de 2017 y 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 DIIM).

Situación política en Cataluña

Los acontecimientos políticos e institucionales producidos 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.del DIIM). La situación política e institucional generada con ocasión del llamado proceso independentista

catalán y, en particular, del “referéndum” del 1 de octubre convocado por la Generalitat de Cataluña, sobre la base de dos leyes autonómicas declaradas inconstitucionales por el Tribunal Constitucional: 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”), del 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. Los resultados de las elecciones al Parlamento catalán, celebradas el 21 de diciembre de 2017, han sido favorables a los partidos políticos que mantienen tesis independentistas unilaterales. En mayo de 2018, el Parlamento catalán eligió un nuevo presidente que inicialmente mantendría una línea continuista con la del gobierno anterior en favor del proceso independentista.

Una eventual intensificación de tensión entre el Gobierno catalán y el del Estado 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. Si bien resulta difícil predecir los efectos derivados de la volatilidad de la situación política en Cataluña y en España, no es descartable que pudiera dar lugar a cambios en la política económica, en la regulación del mercado inmobiliario y en otros factores que podrían tener un impacto significativo adverso en el negocio de Barcino.

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular MAB 15/2016, en fecha 18 de abril de 2018, la Sociedad publicó las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, preparadas 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 y el Informe de Gestión del ejercicio 2017 junto con el informe de auditoría independiente, El informe de auditoría se presentó sin salvedades.

Se adjunta como Anexo I al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte, S.L. (en adelante “**Deloitte**”).

Información financiera correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017:

Cuenta de resultados:

| € | 2016 | 2017 |
|---|----------------|-------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 215.731 | 895.282 |
| Otros ingresos de explotación | - | 478.878 |
| Gastos de personal | -27.763 | -60.183 |
| Otros gastos de explotación | -169.805 | -3.835.125 |
| Amortización del inmovilizado | -69.549 | -222.643 |
| Deterioro de rtdos por enaj. de inmov. | -6.260 | - |
| Resultado de explotación | -57.646 | -2.743.791 |
| Ingresos financieros | 166 | 150 |
| Gastos financieros | -30.881 | -110.245 |
| Resultado antes de impuestos | -88.361 | -2.853.886 |
| Impuesto sobre beneficios | -2930 | - |
| Resultado del ejercicio | -91.291 | -2.853.886 |

Importe neto de la cifra de negocios:

En los ejercicios 2016 y 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 215.731 y 895.282 euros, respectivamente. La distribución correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017 distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

| Actividades | 2016 | 2017 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Edificios residenciales | 203.399 | 687.568 |
| Edificios de oficinas | 12.332 | 207.714 |
| Total | 215.731 | 895.282 |

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 619.607 euros en el ejercicio 2017 (208.389 euros en el ejercicio 2016) y L'Hospitalet de Llobregat por importe de 275.675 euros en el ejercicio 2017 (7.342 euros en el ejercicio 2016).

Otros gastos de explotación:

Los epígrafes de “Servicios exteriores” y “Tributos” de la cuenta de pérdidas y ganancias 2017 y 2016 presentan la siguiente composición:

| € | 2016 | 2017 |
|---|----------------|------------------|
| Servicios de profesionales independientes | 112.126 | 3.593.725 |
| Otros gastos | 783 | 125.850 |
| Reparaciones y conservación | 9.864 | 36.794 |
| Tributos | 26.271 | 34.319 |
| Suministros | 2.204 | 27.243 |
| Prima de seguros | 6.174 | 4.903 |
| Servicios bancarios y similares | 806 | 2.074 |
| Publicidad, propaganda y relaciones | - | 1.792 |
| Arrendamientos y cánones | - | 924 |
| Total | 158.228 | 3.827.624 |

El epígrafe de “Servicios profesionales independientes” representó el 94% del total de los otros gastos de explotación del ejercicio 2017. Entre los distintos conceptos incluidos resalta la retribución devengada en el ejercicio 2017 por la sociedad Vistalalegre Property Management, S.L., sociedad gestora, en base al contrato de gestión firmado el pasado 31 de octubre de 2017, por importe de 2.425.985 euros, de los que 2.281.473 euros corresponden al Performance Fee, 115.540 euros corresponden al Management Fee y 28.972 euros a otros gastos.

Las principales funciones de la sociedad gestora son: (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles, en última instancia, (iv) vender los inmuebles adquiridos por Barcino (ver apartado 1.6.2. del DIIM para mayor detalle del cálculo de los honorarios de la sociedad gestora).

Adicionalmente durante el ejercicio 2017 se han devengado gastos por importe de 569.142 euros a personas físicas y partes vinculadas a la Sociedad por los servicios prestados hasta la firma del contrato con la sociedad gestora.

Los 598 miles de euros restantes, 376 miles se corresponden con los gastos no recurrentes asociados al proceso de incorporación al MAB.

Para más información acerca del Performance Fee ver el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al MAB).

Balance de situación:

Activo:

| € | 2016 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inmovilizado intangible | 855 | 2.428 |
| Inmovilizado material | 1.516 | 1.049 |
| Inversiones inmobiliarias | 15.134.024 | 19.792.129 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 55.283 | 66.352 |
| Total activo no corriente | 15.191.678 | 19.861.958 |
| Existencias | 2.255 | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 55.852 | 200.052 |
| Inversiones financieras a corto plazo | - | 553.100 |
| Periodificaciones a corto plazo | 2.113 | 5.687 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.412.503 | 1.547.938 |
| Total activo corriente | 1.472.723 | 2.306.777 |
| Total activo | 16.664.401 | 22.168.735 |

Inversiones inmobiliarias:

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 es el siguiente:

| € | 31/12/2016 | Altas / (Dotaciones) | Retiros / Aplicaciones | Traspasos | 31/12/2017 |
|---|-------------------|----------------------|------------------------|-----------|-------------------|
| <i>Terrenos y construcciones</i> | | | | | |
| Coste | 14.567.132 | 4.751.222 | - | 642.043 | 19.960.397 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 642.043 | 129.014 | - | -642.043 | 129.014 |
| Amortización acumulada | -75.151 | -222.131 | - | - | -297.282 |
| Total: | 15.134.024 | 4.658.105 | - | - | 19.792.129 |

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

Las principales adiciones del ejercicio 2017 son los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en la calle Sant Bertran, 8, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está formado por 18 viviendas y 2 locales. El precio de la compraventa ascendió a 2.200.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 132.365 euros.
- Un edificio sito en la calle Girona, 92 Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está formado por 6 viviendas, un entresuelo para el uso de oficinas y 2 locales. El precio de compraventa ascendió a un total de 1.620.000 euros. La Sociedad procedió a activar los

gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 87.576 euros.

- Otras inversiones destinadas a la rehabilitación y adecuación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad.

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

| € | Coste Bruto | | | Amortización acumulada | Valor neto contable |
|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------|
| | Terrenos | Construcciones | Inversiones inmoh. en curso | Construcciones | |
| Vistalegre, 24 | 426.415 | 206.404 | | -13.709 | 619.110 |
| Buenos Aires, 35 | 638.820 | 957.991 | | -57.608 | 1.539.203 |
| Paseo Montjuic, 68 | 1.259.445 | 893.102 | 1.653 | -37.885 | 2.116.315 |
| Berga, 21 | 1.870.660 | 667.903 | 9.814 | -44.270 | 2.504.107 |
| Sepúlveda, 107 | 1.534.440 | 725.641 | 75.053 | -33.376 | 2.301.758 |
| Ramon Turró, 23 | 3.153.251 | 1.259.026 | | -81.565 | 4.330.712 |
| Poeta Cabanyes, 40 | 1.772.193 | 555.166 | 30.146 | -22.182 | 2.335.323 |
| Sant Bertran, 8 | 1.669.140 | 663.225 | 12.348 | -6.687 | 2.338.026 |
| Girona, 92 | 998.987 | 708.588 | | | 1.707.575 |
| Total | 13.323.351 | 6.637.046 | 129.014 | -297.282 | 19.792.129 |

El detalle de los metros cuadrados por finca y 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 |
| Sepúlveda, 107 | 12 | 778 | | | 2 | 123 |
| Ramon Turró, 23 | | | 9 | 3.364 | | |
| Poeta Cabanyes, 40 | 8 | 967 | | | 2 | 381 |
| Sant Bertran, 8 | 18 | 758 | | | 2 | 200 |
| Girona, 92 | 6 | 527 | 1 | 78 | 2 | 115 |
| Total | 85 | 6.080 | 11 | 3.525 | 12 | 1.404 |

El grado medio de ocupación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 ha ascendido aproximadamente al 75% y al 72% respectivamente según se indica a continuación:

| | Grado medio de ocupación | |
|--------------------|--------------------------|------------|
| | 2017 | 2016 |
| Vistalegre, 24 | 88% | 100% |
| Buenos Aires, 35 | 94% | 33% |
| Paseo Montjuic, 68 | 60% | 54% |
| Berga, 21 | 96% | 93% |
| Sepúlveda, 107 | 74% | 79% |
| Ramon Turró, 23 | 90% | 78% |
| Poeta Cabanyes, 40 | 56% | 70% |
| Sant Bertran, 8 | 42% | - |
| Girona, 92 | n.a. | n.a. |
| Media | 75% | 72% |

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 3 fincas. En julio de 2017, el vendedor comunicó a la Sociedad su intención de resolver el contrato de arras y, por tanto, indemnizó 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 impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 478.000 euros.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 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 excepto las ubicadas en las calles de Sant Bertran 8 y Girona 92.

Inversiones financieras a corto plazo:

Las imposiciones y depósitos que tienen un plazo superior a 3 meses desde la fecha de contratación ascienden a 547 miles de euros.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

A 31 de diciembre de 2017 todo el saldo recogido en este epígrafe es de libre disposición salvo un total de 150 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2017, se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (“Renta 4 Banco, S.A.”).

Patrimonio neto y pasivo:

| € | 2016 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Capital | 12.230.188 | 14.377.358 |
| Prima de emisión | 889.807 | 1.587.637 |
| (Acciones en patrimonio propias) | - | -150.001 |
| Resultado de ejercicios anteriores | -8.790 | -100.081 |
| Resultado del ejercicio | -91.291 | -2.853.886 |
| Total Patrimonio Neto | 13.019.914 | 12.861.027 |
| Deudas a largo plazo | 3.313.596 | 6.480.462 |
| Total pasivo no corriente | 3.313.596 | 6.480.462 |
| Deudas a corto plazo | 219.023 | 463.370 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 111.868 | 2.363.876 |
| Total pasivo corriente | 330.891 | 2.827.246 |
| Total pasivo | 16.664.401 | 22.168.735 |

Capital Social:

La Sociedad se constituyó el 30 enero de 2015 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, ambos inclusive, que fueron asumidas 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 aumentar el capital social de la Sociedad en 1.857.000 euros, mediante la creación de 1.857.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, que se formalizó mediante 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 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 36.923 euros, y se formalizó mediante escritura el 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 mediante escritura de fecha 28 de octubre de 2016.

Al cierre del ejercicio 2016, el capital social de la Sociedad ascendía 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 asumidas y desembolsadas, con una prima de asunción de 889.807 euros.

El 26 de junio de 2017 los accionistas acordaron una nueva ampliación de capital 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 realizó con una prima de emisión de 697.830,25 euros. Dicha ampliación de capital se formalizó el 30 de junio del ejercicio 2017 y se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

En consecuencia a 31 de diciembre de 2017 el capital social está constituido por 14.377.358 acciones de un euro de valor nominal totalmente suscritas y desembolsadas.

Acciones en patrimonio propias:

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad ha adquirido acciones propias que representan un 0,079% del capital social y totalizan 113.208 acciones, con un coste de 150 miles de euros y un precio medio de 1,325 euros.

Deudas (largo y corto plazo):

El saldo de la cuenta “Deudas con entidades de crédito” al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

| € | Corto plazo | Largo plazo |
|------------------------------|----------------|------------------|
| <i>Deudas con entidades:</i> | | |
| Préstamos hipotecarios | 432.548 | 5.948.963 |
| Total | 432.548 | 5.948.963 |

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al cierre del ejercicio 2017 son:

| € | Corto plazo | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 y siguientes | Total largo plazo |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Préstamos hipotecarios | 432.548 | 426.873 | 434.975 | 443.232 | 4.643.883 | 5.948.963 |
| Total | 432.548 | 426.873 | 434.975 | 443.232 | 4.643.883 | 5.948.963 |

Los préstamos de la Sociedad han sido contratados en condiciones de mercado, por lo que el valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2017.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2%.

Los préstamos están garantizados con garantía hipotecaria descrita en el apartado de inversiones inmobiliarias.

2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, siendo éstos los últimos estados financieros disponibles a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 26 de marzo de 2018.

A continuación se detalla la cuenta de resultados de la Sociedad a 31 de marzo de 2018 comparativa con el mismo periodo del año anterior. Dicha información financiera, tal como se ha mencionado anteriormente no ha sido objeto de revisión limitada ni auditoría por parte del auditor de cuentas de la Sociedad:

| € | 31.03.17 | 31.03.18 |
|---|----------------|-----------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 169.662 | 270.255 |
| Gastos de personal | -11.632 | -21.303 |
| Otros gastos de explotación | -107.144 | -274.295 |
| Amortización del inmovilizado | -44.114 | -82.349 |
| Otros resultados | - | 57 |
| Resultado de explotación | 6.772 | -107.635 |
| Ingresos financieros | 120 | 11 |
| Gastos financieros | -16.769 | -62.961 |
| Resultado antes de impuestos | -9.877 | -170.584 |
| Impuesto sobre beneficios | - | - |
| Resultado del ejercicio | -9.877 | -170.584 |

Con fecha 15 de febrero de 2018, Barcino formalizó un contrato de arras penitenciales por importe de 430.000 euros para la compra de un inmueble en la calle Olivera número 18 (Barcelona). Posteriormente, con fecha 14 de mayo de 2018, Barcino formalizó la escritura de compraventa de dicho inmueble por importe de 2.150.000 euros. La finca está compuesta de dos locales y catorce viviendas, y el ratio de ocupación actual asciende al 79%.

Al objeto de afrontar dicha compra, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con Bankinter, por 1.075.000 euros, con vencimiento 14 de mayo de 2033. El tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Esta información se hizo pública mediante el correspondiente hecho relevante de fecha 14 de mayo de 2018.

Con fecha 21 de febrero de 2018, la Sociedad canceló dos hipotecas con el BBVA, correspondientes a los inmuebles en las calles Buenos Aires de L'Hospitalet de Llobregat y Monjuïc de Barcelona.

Asimismo con fecha 21 de febrero de 2018, la Sociedad ha formalizado dos nuevos préstamos hipotecarios con el Banco Santander, uno para el edificio de la calle Buenos Aires, 35 por importe de 1.100.000 euros con vencimiento el 28 de febrero de 2030. El tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. El segundo ha sido para el edificio del paseo Montjuïc, 68 por importe de 1.700.000 euros con vencimiento el 28 de febrero de 2030. El tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Esta información se hizo pública mediante el correspondiente hecho relevante de fecha 22 de febrero de 2018.

Con fecha 27 de abril de 2018, Barcino procedió a firmar un nuevo préstamo hipotecario con Bankinter para el edificio en la calle Girona, 92 por importe de 810.000 euros, con vencimiento 27 de abril de 2033. El tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Esta información se hizo pública mediante el correspondiente hecho relevante de fecha 30 de abril de 2018.

Con fechas 24 de mayo de 2018 y 11 de junio de 2018, la Sociedad firmó dos contratos de arras penitenciales por importe de 185.000 euros y 200.000 euros respectivamente, para la compra de dos inmuebles sitios en la calle Pedreres y en la calle Lluna de Barcelona.

Con fecha 15 de junio de 2018, Barcino procedió a firmar un nuevo préstamo hipotecario con Bankinter sobre el edificio de la calle Sant Bertran, número 8 por importe de 1.100.000 euros, con vencimiento el 15 de junio de 2033. El tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de años. Esta información se hizo pública mediante el correspondiente hecho relevante de fecha 18 de junio de 2018.

Con fecha 28 de junio de 2018, Barcino procedió a cancelar el préstamo hipotecario asociado al inmueble de la Calle Sepúlveda, 107 de Barcelona por importe total de 884.950,89 euros y en su lugar firmó un nuevo préstamo hipotecario con el Banco Santander por importe de 1.800.000 euros, con vencimiento el 30 de junio de 2030. El tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Esta información se hizo pública mediante el correspondiente hecho relevante de fecha 28 de junio de 2018.

Con esa misma fecha, 28 de junio de 2018, Barcino procedió a ampliar el importe del principal del préstamo hipotecario asociado al inmueble de la Calle Berga, 21 de Barcelona, en 400.000 euros. Como consecuencia de esta ampliación, el importe pendiente de amortizar de dicho préstamo ascendía a 1.598.570 euros. Esta información se hizo pública mediante el correspondiente hecho relevante de fecha 29 de junio de 2018.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 17/2016, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 1.23 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de diciembre de 2017 siguen siendo válidas.

2.7 Información pública disponible

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, procede indicar que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (www.barcinoproperty.com/), así como en la página web del MAB ([www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/BARCINO_PROPERTY_SOCIMI S A ES0105284006.aspx](http://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/BARCINO_PROPERTY_SOCIMI_SA_ES0105284006.aspx)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Barcino Property SOCIMI, S.A.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 14.377.358 euros, representado por 14.377.358 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de Barcino acordó, en su sesión celebrada el 19 de junio de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad delegando en el consejo de administración la facultad de fijar la fecha en la que el aumento deba llevarse a efecto y las demás condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General Extraordinaria de accionistas de Barcino de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, realizar los actos necesarios para su ejecución, y adaptar la redacción final del artículo 4 de los estatutos sociales a la nueva cifra del capital social. A continuación, con fecha 19 de junio de 2018, en reunión celebrada con carácter universal, con asistencia de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, el Consejo de Administración de Barcino acordó las demás condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Barcino.

En virtud del acuerdo de Junta General Extraordinaria de accionistas de Barcino del 19 de junio de 2018 y del acuerdo del Consejo de Administración de la misma fecha 19 de junio de 2018, los términos y condiciones de la ampliación de capital aprobada son los que se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

Se ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 15.000.000,60 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 10.344.828 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,45 euros por cada acción, es decir con una prima de emisión total máxima de 4.655.172,60 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Las nuevas acciones serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a la acciones que se emitirán serán desembolsadas íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, se ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 1,45 euros, de los cuales 1 euro se corresponde con el valor nominal de las acciones y 0,45 euros con la correspondiente prima de emisión.

El importe total efectivo de la emisión ascenderá por tanto a un máximo de 15.000.000,60 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital, gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascendería a 24.722.186 euros, dividido en 24.722.186 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Tal como se ha comentado anteriormente se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 2 periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de 3 acciones nuevas por cada 4 acciones antiguas, los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid el segundo día hábil siguiente a aquel en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Periodo de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de

acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 84.051, las cuales representan un total del 0,58% del capital social de Barcino Property SOCIMI, S.A. previo a la ampliación.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Dado el número de acciones (excluida la autocartera) a la fecha del presente Documento de Ampliación y el número de nuevas acciones que se emiten, para facilitar el derecho de suscripción preferente, Barcino Management, B.V. ha renunciado irrevocablemente a los derechos de suscripción que le concede 500.203 acciones de su titularidad.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la de este Documento Informativo y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Barcino Management, B.V. se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos por la ecuación de canje de manera que la misma permanezca en la proporción establecida en el Documento de Ampliación (3 acciones nuevas por cada 4 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 1,45 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente “Accionistas Legitimados” y los terceros inversores “Inversores” que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a), se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 19 de junio de 2018 y del acuerdo de Consejo de Administración celebrado el mismo 19 de junio de 2018, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de CINCO (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y comunicando el número de acciones que desean suscribir así como sus números de cuenta corriente y de valores. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de nuevas acciones a las que se refieran.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras la determinación por parte de la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) del número de acciones nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, quedasen acciones nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Período de Suscripción Preferente y se iniciará un periodo de asignación discrecional de las Acciones (“**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el quinto día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de siete (7) días hábiles. Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas a accionistas y terceros inversores. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los accionistas y terceros inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los accionistas y terceros inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional y, en su caso, notificará a los accionistas e inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Desembolso:

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable e implicarán la suscripción de las nuevas acciones a las cuales se refieren. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.

El desembolso íntegro del tipo de emisión de cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades depositarias ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

Finalmente, el desembolso íntegro del tipo de emisión de las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional deberá realizarse en cuenta de la Sociedad abierta al efecto, no más tarde de las 48 horas del siguiente día hábil siguiente al término del Periodo de Asignación Discrecional.

Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas de Barcino Property SOCIMI, S.A. objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta:

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo máximo establecido en el apartado 3.1 del Documento de Ampliación.

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado sólo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Asignación Discrecional de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación:

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

Renta 4 Banco, S.A. actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados / a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933

ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

Desistimiento o suspensión del Aumento de Capital:

De conformidad con la delegación expresa conferida al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2018, el Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. En tal caso, el Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar el aumento de capital mediante la correspondiente publicación como información relevante a través de la página web del Mercado Alternativo Bursátil. El Consejo de Administración podrá igualmente decidir no ejercitar el aumento de capital, incluso tras la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de Barcino Property SOCIMI, S.A. no tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros de su Consejo de Administración.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de algún miembro del Consejo o accionistas principales, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente hecho relevante.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente

en circulación tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No Aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 9/2017, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad mandató con fecha 7 de abril de 2016 a Renta 4 Corporate, S.A..

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. 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, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

No aplica.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados 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 a la Sociedad.

Por último, Renta 4 Banco, S.A. actúa como Entidad Agente.

ANEXO I Cuentas Anuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017

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

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Barcino Property SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Barcino Property SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, 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.

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 a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos Independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en su mayoría, en la ciudad de Barcelona, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación, y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 19.792 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor (Nota 5).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.1 de la memoria, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre: los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, así como del valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención los informes de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera Inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos Internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por la Sociedad, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

Igualmente hemos revisado la corrección de la información incluida en la valoración y hemos replicado el cálculo realizado por la Sociedad para verificar la existencia o no de deterioro para cada uno de los activos.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.1 y 5 de las cuentas anuales del ejercicio.

Estimación de la retribución del contrato de gestión

Descripción

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad y Vistalegre Property Management, S.L. (la "Sociedad Gestora") tienen firmado un contrato de gestión, por el que la Sociedad Gestora percibe una retribución por distintos conceptos según se detalla en la Nota 1 de la memoria. Dicha retribución, tanto la comisión de gestión como la denominada comisión por rendimiento, está ligada fundamentalmente, al valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, obtenido de las valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad (Nota 1).

Dada la relevancia de las retribuciones devengadas sobre el resultado del ejercicio, y dado que el cálculo de su importe requiere del uso de estimaciones significativas en la valoración de los inmuebles por parte de la Sociedad, hemos considerado este aspecto como uno de los más relevantes de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del contrato de gestión en el que se establecen las bases para el cálculo de la remuneración a la Sociedad Gestora, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria y la evaluación de las principales hipótesis consideradas en dichas valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el tercero para poder concluir sobre la razonabilidad de las mismas.

Igualmente, como parte de nuestros procedimientos, hemos realizado una revisión aritmética de los cálculos con el objeto de comprobar la exactitud de los importes registrados en relación a las retribuciones devengadas, así como la verificación de la integridad de los datos considerados para la realización de los cálculos. Adicionalmente, hemos llevado a cabo un análisis de los criterios contables seguidos por la Sociedad para el registro de la remuneración a la Sociedad Gestora, con el fin de concluir sobre el tratamiento seguido, si está de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Finalmente, hemos revisado que las Notas 1 y 11 de la memoria incluyen los desgloses relativos a esta remuneración y que éstos resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó en el mes de febrero del ejercicio 2016 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2017, 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa un aspecto más relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los Administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a nuestros expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1 y 12 de la memoria del ejercicio 2017 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el Informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el Informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del Informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 7 y 8 de este informe, es parte integrante de nuestro Informe de auditoría.

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



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21334

27 de marzo de 2018

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/04905
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017
e Informe de Gestión**

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Euros)

| ACTIVO | Notas de la memoria | 31/12/2017 | 31/12/2016 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la memoria | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---|---------------------|------------|------------|--|---------------------|-------------|------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | PATRIMONIO NETO: | | | |
| Imm ovilizado Intangible | | 2.428 | 855 | FONDOS PROPIOS- | | 14.377.358 | 12.230.188 |
| Imm ovilizado material | | 1.049 | 1.816 | Capital | | 1.597.837 | 899.807 |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 5 | 19.792.129 | 18.134.024 | Prima de emisión | | (100.001) | - |
| Inversiones financieras a largo plazo | Nota 6 | 88.382 | 55.283 | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | | (100.081) | (8.790) |
| Total activo no corriente | | 19.881.958 | 15.191.678 | Resultados de ejercicios anteriores | | (2.853.886) | (91.281) |
| | | | | Resultado del ejercicio | Nota 7 | 12.861.027 | 13.018.914 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | Total patrimonio neto | | | |
| Existencias | | | | PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| Anticipos a proveedores | | | | Deudas a largo plazo | | 6.480.462 | 3.313.598 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- | | | | Deudas con entidades de crédito a largo plazo | Nota 8 | 5.948.963 | 3.248.053 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | | | Otros pasivos financieros | Notas 6 y 11.1 | 531.499 | 65.543 |
| Personal | | | | Total pasivo no corriente | | 6.480.462 | 3.313.598 |
| Activos por impuesto corriente | | | | PASIVO CORRIENTE | | | |
| Créditos con las Administraciones Públicas | Nota 9.1 | 200.062 | 66.952 | Deudas a corto plazo | | 463.370 | 219.023 |
| Inversiones financieras a corto plazo | Nota 9.1 | 18.744 | 5.991 | Deudas con entidades de crédito | Nota 8 | 432.548 | 219.023 |
| Periodificaciones a corto plazo | Notas 4.7 y 6 | 252 | 58 | Proveedores de Inmovilizado | | 24.722 | - |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 60.866 | 11.847 | Otros pasivos financieros | | 8.100 | - |
| Total activo corriente | | 120.060 | 38.256 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- | | 2.363.878 | 111.898 |
| TOTAL ACTIVO | | 22.168.736 | 16.884.401 | Acreedores varios | Nota 11 | 2.292.058 | 96.177 |
| | | | | Otras deudas con las Administraciones Públicas | Nota 9.1 | 71.178 | 15.691 |
| | | | | Anticipos de clientes | | 642 | - |
| | | | | Total pasivo corriente | | 2.827.246 | 330.891 |
| | | | | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 22.168.736 | 16.884.401 |

Las Notas 1 a 14, descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de Diciembre de 2017.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017
(Euros)

| | Notas de la memoria | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|--|---------------------|--------------------|-----------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios- | Nota 10.1 | 895.282 | 215.731 |
| Arrendamientos de inmuebles | | 895.282 | 215.731 |
| Otros ingresos de explotación | | 478.878 | - |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 478.878 | - |
| Gastos de personal | | (60.183) | (27.763) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (47.507) | (20.466) |
| Cargas sociales | Nota 10.2 | (12.676) | (7.297) |
| Otros gastos de explotación- | | (3.835.125) | (189.805) |
| Servicios exteriores | Nota 10.2 | (3.793.305) | (131.957) |
| Tributos | Nota 10.2 | (34.319) | (26.271) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | (5.501) | (5.130) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (2.000) | (6.447) |
| Amortización del Inmovilizado | Nota 5 | (222.643) | (89.549) |
| Deterioro y resultados por enajenaciones del Inmovilizado - | | - | (6.280) |
| Deterioro y pérdidas | | - | (6.280) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (Pérdida) | | (2.743.791) | (57.646) |
| Ingresos financieros | | 150 | 166 |
| Gastos financieros | | (110.245) | (30.881) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (110.095) | (30.715) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (2.853.886) | (88.361) |
| Impuestos sobre beneficios | Nota 9 | - | (2.930) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas) | | (2.853.886) | (91.291) |

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|---|--------------------|-------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | (2.853.886) | (91.291) |
| 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) | (2.853.886) | (91.291) |

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.



BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

| | Capital | Prima asunción | Acciones propias | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | TOTAL |
|---|------------|-------------------|---------------------|---|----------------------------|-------------|
| SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2016 | 1.860.000 | - | - | - | (8.790) | 1.851.210 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | (91.291) | (91.291) |
| Operaciones con socios y propietarios | 10.370.188 | 889.807 | - | - | - | 11.259.995 |
| (+) Ampliaciones de capital (Nota 7) | 10.370.188 | 889.807 | - | - | - | 11.259.995 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (8.790) | 8.790 | - |
| Distribución del resultado del ejercicio 2015 | - | - | - | (8.790) | 8.790 | - |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016 | 12.230.188 | 889.807 | - | (8.790) | (91.291) | 13.019.914 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | (2.853.886) | (2.853.886) |
| Operaciones con socios y propietarios | 2.147.170 | 697.830 | (150.001) | - | - | 2.694.999 |
| (+) Ampliaciones de capital (Nota 7) | 2.147.170 | 697.830 | - | - | - | 2.845.000 |
| Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 7) | - | - | (150.001) | - | - | (150.001) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (91.291) | 91.291 | - |
| Distribución del resultado del ejercicio 2016 | - | - | - | (91.291) | 91.291 | - |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017 | 14.377.358 | 1.587.637 | (150.001) | (100.081) | (2.853.886) | 12.861.027 |

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 2017.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I): | | (77.808) | 110.292 |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | (2.853.886) | (88.361) |
| Ajustes al resultado- | | 785.185 | 111.654 |
| Amortización del inmovilizado | Nota 5 | 222.643 | 69.549 |
| Correcciones valorativas por deterioro y provisiones | | 5.501 | 11.390 |
| Variación de provisiones | Nota 11.3 | 446.946 | - |
| Ingresos financieros | | (150) | (166) |
| Gastos financieros | | 110.245 | 30.881 |
| Cambios en el capital corriente- | | 2.160.137 | 117.714 |
| Existencias | | 2.255 | 13.044 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | | (100.552) | (5.880) |
| Otros activos corrientes | | (3.574) | (844) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | | 2.252.008 | 94.876 |
| Otros pasivos corrientes | | - | 12.218 |
| Otros activos y pasivos no corrientes | | - | 4.300 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación- | | (159.244) | (30.715) |
| Pagos de intereses | | (110.245) | (30.881) |
| Cobros de intereses | | 150 | 166 |
| Pagos por impuesto sobre beneficios | Nota 9 | (49.149) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II): | | (5.446.023) | (13.449.771) |
| Pagos por inversiones- | | (5.446.023) | (13.449.771) |
| Inmovilizado intangible | | (1.618) | - |
| Inmovilizado material | | - | (1.070) |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 5 | (4.880.236) | (13.448.701) |
| Otros activos financieros | | (564.169) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III): | | 5.659.266 | 13.981.071 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 2.694.999 | 11.259.995 |
| Emisión de instrumentos de patrimonio | Nota 7 | 2.845.000 | 11.259.995 |
| Adquisición de participaciones propias | Nota 7 | (150.001) | - |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 2.964.267 | 2.721.076 |
| Emisión de deudas con entidades de crédito | Nota 8 | 3.307.469 | 2.900.000 |
| Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | Nota 8 | (393.034) | (178.924) |
| Otras | | 49.832 | - |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV) | | - | - |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III) | | 135.435 | 641.592 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 1.412.503 | 770.911 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 1.547.938 | 1.412.503 |

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

**Barcino Property Socimi, S.A.
(anteriormente, Barcino Property, S.L.)**

**Memoria a correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre 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 Turró 23, Barcelona.

Con fecha 25 de mayo de 2017 acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima.

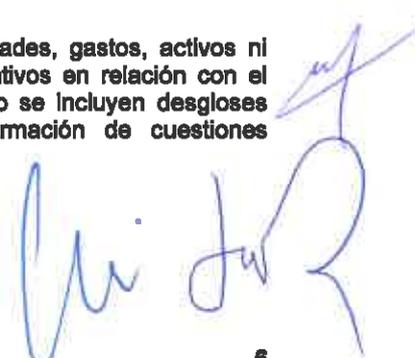
Con fecha 18 de febrero de 2016, el antiguo Socio Único de la Sociedad, Barcino Management, B.V., acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, 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.



- **Contrato de gestión**

La Sociedad firmó con fecha 31 de octubre de 2017 un contrato de gestión por un período de siete años con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (la "Sociedad Gestora") por el cual la Sociedad Gestora trabaja en exclusividad para la Sociedad y se delegan, 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.

En el contrato se establece la retribución a Vistalegre Property Management S.L. por los siguientes conceptos y calculada de acuerdo con:

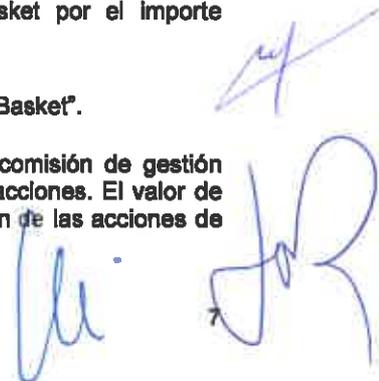
- a) Comisión de gestión "Management Fee": 1,25% sobre el valor de mercado de los activos determinado a partir de una valoración RICS y el resto de activos de la Sociedad, tales como, efectivo y equivalente a efectivo (considerando las valoraciones de un experto independiente). Sin embargo, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de forma excepcional, las retribuciones del Management Fee han sido fijadas en el Contrato de Gestión como un importe fijo, ascendiendo éstas a 397.000 euros (sin incluir el IVA) de las cuales 100.000 euros han sido devengadas por la Sociedad Gestora y los restantes 297.000 euros por otras partes vinculadas a la Sociedad por los servicios prestados hasta la firma del contrato con la Sociedad Gestora.
- b) Comisión por rendimiento "Performance Fee": Se entenderá como la suma de (i) El 20% de las plusvalías obtenidas por la venta de activos de la Sociedad durante el período (ii) el 20% de las plusvalías latentes generadas durante un ejercicio (calculada ésta como el valor de mercado de la cartera de inmuebles menos su coste de adquisición) por los activos inmobiliarios de la Sociedad en base a un método de valoración RICS (iii) el 20% de los beneficios netos provenientes del negocio de alquiler excluyendo del cálculo el propio "Performance fee". El importe devengado durante el ejercicio 2017 asciende a 2.704.025 euros y, tal y como se indica en el contrato de gestión, para el 2017 un total de 242.000 euros (200.000 euros corresponde a la base imponible y 42.000 euros al IVA) han sido devengados por otras partes vinculadas a la Sociedad por los servicios prestados hasta la firma del contrato con la Sociedad Gestora, y los restantes 2.462.025 euros (2.034.731 euros corresponde a la base imponible y 427.294 euros al IVA) por la Sociedad Gestora. El importe de total de 2.704.025 euros (IVA incluido) corresponde, fundamentalmente, a los honorarios derivados de las plusvalías latentes generadas desde la fecha de adquisición de los activos inmobiliarios hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, calculado tal y como establece en el contrato de gestión de forma excepcional para el ejercicio 2017, y que han sido calculadas a partir de las valoraciones preparadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. según la metodología indicada en la Nota 4.1.

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 ejercicio 2017, el 80% del importe devengado por la Sociedad Gestora es distribuíble al ser la tasa interna calculada superior al 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".

Cabe destacar que si la Sociedad 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.



En el contrato firmado entre las partes contempla el pago de determinadas indemnizaciones en el caso de que se produzca el vencimiento anticipado del mismo. El importe de dichas indemnizaciones, así como quien debería hacer frente a las mismas, depende de los motivos por los que se materialice el vencimiento anticipado de dicho contrato. Ni al 31 de diciembre de 2017 ni a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se dan las condiciones para el vencimiento anticipado del contrato de gestión.

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. **Obligación de Información** (Véase Nota 12). 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 período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al cierre del ejercicio 2017 los Administradores manifiestan que la Sociedad ha cumplido con todas las obligaciones establecidas en el régimen SOCIMI.

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 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

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, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta de Accionistas el 29 de junio de 2017.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han 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 los Administradores 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 evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.8).
- 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).
- El importe de las remuneraciones a percibir por la Sociedad Gestora (Nota 1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 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

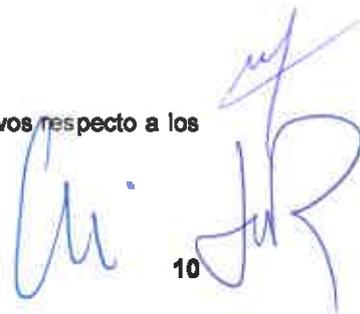
La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información de 2017.

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 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.



2.8. Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 520miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 2.827 miles de euros, un importe de 1.952 miles de euros es con la Sociedad Gestora, Vistalegre Property Management S.L. (Nota 11.3).

Los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, considerando los aspectos mencionados en la Nota 14 en la que se indica que con posterioridad al cierre del ejercicio, han obtenido financiación adicional que mitiga la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad y permitirá a la Sociedad obtener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones en el corto plazo.

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 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 Accionistas.

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 28 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 del ejercicio 2017, 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 incurrían.

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 2017 y 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 | 10 - 50 |

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. Los Administradores de la Sociedad, han 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 tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En este sentido, la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los Ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo han sido entre el 5,5% y el 6,5% para los activos residenciales y el 7,5% para los activos de alquiler de oficinas.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

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 2017 y 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 se clasifican en las siguientes categorías:

- a) **Préstamos y partidas a cobrar:** activos financieros originados en la venta de bienes o 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.
- b) **Activos financieros disponibles para la venta:** se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

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 2017 y 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.

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.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 los ejercicios 2017 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, 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. Al cierre del ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad estiman que la misma se cumple.

4.5. 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.

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.

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o períodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del período del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los períodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

4.6. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales 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.

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.

4.7. Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

Las imposiciones y depósitos que tienen un plazo superior a tres meses desde la fecha de contratación y que ascienden a 547 miles de euros, han sido registrados en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

4.8. Partidas corrientes y no corrientes

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

4.9. Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2017

| | Euros | | | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|-----------|-------------------|
| | 31/12/2016 | Altas / (Dotaciones) | Retiros / Aplicaciones | Traspasos | 31/12/2017 |
| Terrenos y construcciones: | | | | | |
| Coste | 14.567.132 | 4.751.222 | - | 642.043 | 19.960.397 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 642.043 | 129.014 | - | (642.043) | 129.014 |
| Amortización acumulada | (75.151) | (222.131) | - | - | (297.282) |
| Total | 15.134.024 | 4.658.105 | - | - | 19.792.129 |

Ejercicio 2016

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

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

Las principales adiciones del ejercicio 2017 corresponden a los siguientes inmuebles:

1. Un edificio sito en calle Sant Bertran, 8, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está formado por 18 viviendas y 2 locales. El precio de la compraventa ascendió a 2.200.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 132.365 euros.
2. Un edificio sito en la calle Girona 92, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está formado por 6 viviendas, un entresuelo para el uso de oficinas y 2 locales. El precio de compraventa ascendió a un total de 1.620.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 87.576 euros.
3. Otras inversiones destinadas a la rehabilitación y adecuación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad.

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 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.

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

Ejercicio 2017

| | Euros | | | | |
|--------------------|-------------------|------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|
| | Coste Bruto | | | Amortización acumulada | Valor neto contable |
| | Terrenos | Construcciones | Inversiones inmobiliarias en curso | Construcciones | |
| Vistalegre, 24 | 426.415 | 206.404 | - | (13.709) | 619.110 |
| Buenos Aires, 35 | 638.820 | 957.991 | - | (57.608) | 1.539.203 |
| Paseo Montjuïc, 68 | 1.259.445 | 893.102 | 1.653 | (37.885) | 2.116.315 |
| Berga, 21 | 1.870.660 | 667.903 | 9.814 | (44.270) | 2.504.107 |
| Sepúlveda, 107 | 1.534.440 | 725.641 | 75.053 | (33.376) | 2.301.758 |
| Ramon Turró, 23 | 3.153.251 | 1.259.026 | - | (81.565) | 4.330.712 |
| Poeta Cabanyes, 40 | 1.772.193 | 555.166 | 30.146 | (22.182) | 2.335.323 |
| Sant Bertran, 8 | 1.669.140 | 663.225 | 12.348 | (6.687) | 2.338.026 |
| Girona, 92 | 998.987 | 708.588 | - | - | 1.707.575 |
| Total | 13.323.351 | 6.637.046 | 129.014 | (297.282) | 19.792.129 |

Ejercicio 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 Montjuïc, 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 |
| Sepúlveda, 107 | 1.534.440 | 498.842 | 11.970 | (10.527) | 2.034.725 |
| Ramon Turró, 23 | 3.153.251 | 1.253.613 | - | (6.150) | 4.400.714 |
| Poeta Cabanyes, 40 | 1.772.193 | 542.988 | - | - | 2.315.181 |
| Total | 10.746.539 | 3.820.593 | 642.043 | (75.151) | 15.134.024 |

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 Montjuïc, 68 | 12 | 813 | - | - | 1 | 278 |
| Berga, 21 | 12 | 1.051 | - | - | 2 | 169 |
| Sepúlveda, 107 | 12 | 778 | - | - | 2 | 123 |
| Ramon Turró, 23 | - | - | 9 | 3.364 | - | - |
| Poeta Cabanyes, 40 | 8 | 967 | - | - | 2 | 381 |
| Sant Bertran, 8 | 18 | 758 | - | - | 2 | 200 |
| Girona, 92 | 6 | 527 | 1 | 78 | 2 | 115 |
| Total | 73 | 6.080 | 11 | 3.525 | 12 | 1.404 |

El grado medio de ocupación de los Inmuebles propiedad de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016, ha ascendido aproximadamente al 75% y al 72% respectivamente, según se indica a continuación:

| | Grado medio de ocupación | |
|--------------------|--------------------------|------------|
| | 2017 | 2016 |
| Vistalegre, 24 | 88% | 100% |
| Buenos Aires, 35 | 94% | 33% |
| Paseo Montjuïc, 68 | 60% | 54% |
| Berga, 21 | 96% | 93% |
| Sepúlveda, 107 | 74% | 79% |
| Ramon Turró, 23 | 90% | 78% |
| Poeta Cabanyes, 40 | 56% | 70% |
| Sant Bertran, 8 | 42% | - |
| Girona, 92 (*) | N/A | N/A |
| Media | 75% | 72% |

(*) El edificio de la Calle Girona 92, ha sido adquirido con fecha 28 de diciembre de 2017 con una ocupación en el momento de la adquisición de un 78%.

En los ejercicios 2017 y 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 895.282 y 215.731 euros (Nota 10.1).

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. En julio de 2017, el vendedor comunicó a la Sociedad su intención de resolver el contrato de arras, y por tanto indemnizó a la Sociedad con el doble de la cantidad entregada a cuenta, recibiendo el 12 de julio de 2017 un cobro por importe de 958.000 euros, con un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 478.000 euros

Al cierre de los ejercicios 2017 y 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, excepto las ubicadas en las calles de Sant Bertran 8 y Girona 92.

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 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2017 y 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 en los ejercicios 2017 y 2016.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad mantenía 90.653 euros (84.553 euros registrados al largo plazo y 6.100 euros registrados al corto plazo) como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (65.543 euros en 2016), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 71.848 euros (65.748 euros registrados al largo plazo y 6.100 euros registrados al corto plazo) (55.283 euros en 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 fueron asumidas 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 140.395 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 ascendía 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 asumidas y desembolsadas, con una prima de asunción de 889.807 euros.

El 26 de junio de 2017 los Socios acordaron una nueva ampliación de capital social 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 realizó con una prima de asunción de 697.830 euros. Dicha ampliación de capital se formalizó el 30 de Junio del ejercicio 2017 y se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2017 el capital social está constituido por 14.377.358 acciones (Nota 1) de 1 euro de valor nominal totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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 50,01% en 2017 (57% en el ejercicio 2016).

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado alternativo Bursátil (MAB).

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 2017, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

7.3 Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

| | Nº de Acciones | Valor Nominal (Euros) | Precio Medio de Adquisición (Euros) | Coste Total de Adquisición (Euros) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Acciones propias al cierre del ejercicio 2017 | 113.208 | 113.208 | 1,325 | 150.001 |

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha adquirido acciones propias que representan un 0,079% del capital social y totalizan 113.208 acciones, con un coste de 150 miles de euros y un precio medio de 1,325 euros.

La Sociedad no ha vendido acciones propias durante el ejercicio 2017.

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 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

| | Euros | | | |
|--------------------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|
| | Pasivo corriente | | Pasivo no corriente | |
| | Corto plazo | Total | Largo plazo | Total |
| Deudas con entidades de: | | | | |
| - Préstamos hipotecarios | 432.548 | 432.548 | 5.948.963 | 5.948.963 |
| Total | 432.548 | 432.548 | 5.948.963 | 5.948.963 |

Ejercicio 2016

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

| | Euros | | | | | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | Corto plazo | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 y siguientes | Total Largo plazo |
| Préstamos hipotecarios | 432.538 | 426.873 | 434.975 | 443.232 | 4.643.883 | 5.948.963 |
| Total | 432.538 | 426.873 | 434.975 | 443.232 | 4.643.883 | 5.948.963 |

Ejercicio 2016

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

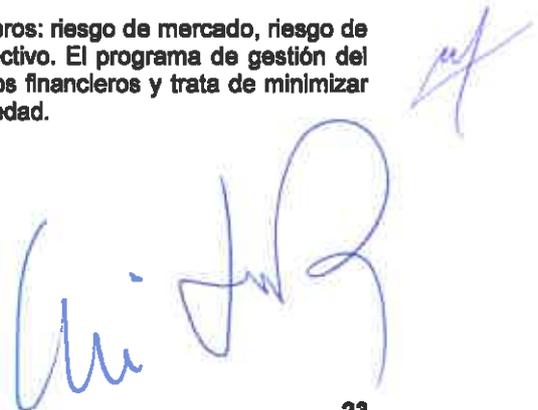
Los préstamos de la Sociedad han sido contratados en condiciones de mercado, por lo que el valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2017.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2% (2% en el ejercicio 2016).

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.

Otros riesgos

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 18/2012, 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, y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. 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. Tal y como se ha comentado en la Nota 1 la Sociedad cumple con todas las obligaciones establecidas en el Régimen SOCIMI.



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.

| | 2017 | 2016 |
|---|-----------|-----------|
| | Días | |
| Periodo medio de pago a proveedores | 9,44 | 15,34 |
| Ratio de operaciones pagadas | 16,73 | 15,74 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 2,19 | 10,66 |
| | Euros | |
| Total pagos realizados | 2.231.556 | 1.128.714 |
| Total pagos pendientes | 2.242.842 | 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.

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 2017 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 2017 y 2016 es la siguiente:

| | Euros | | | |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
| | Saldo deudor | Saldo acreedor | Saldo deudor | Saldo acreedor |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 120.060 | - | 38.256 | - |
| Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades | 60.996 | - | 11.847 | - |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | - | 69.382 | - | 14.562 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | - | 1.794 | - | 1.129 |
| Total | 181.056 | 71.176 | 50.103 | 15.691 |

La Sociedad ha optado por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 70%.

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 2017 y 2016, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2017

| | Euros | | |
|--|----------|---------------|--------------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Resultado contable antes de impuestos | | | (2.853.886) |
| Diferencias permanentes | | | 152 |
| Diferencias temporales | | | 232 |
| Base imponible fiscal | | | (2.853.502) |
| Cuota al 0% | | | - |
| Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores | | | - |
| Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias | | | - |

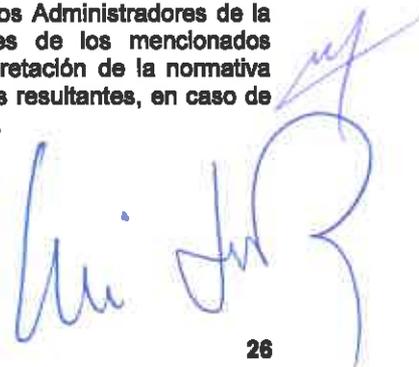
Ejercicio 2016

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

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado ningún activo por impuesto diferido.

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 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales 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 2017 y 2016, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

| Actividades | Euros | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Edificios residenciales | 687.568 | 203.399 |
| Edificios de oficinas | 207.714 | 12.332 |
| Total | 895.282 | 215.731 |

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 619.607 en el ejercicio 2017 (208.389 en el ejercicio 2016) y L'Hospitalet de Llobregat por importe de 275.675 en el ejercicio 2017 (7.342 en el ejercicio 2016).

10.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2017 y 2016 presenta la siguiente composición (en euros):

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|--------------|
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 12.676 | 6.822 |
| Otras cargas sociales | - | 475 |
| Total | 12.676 | 7.297 |

10.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017 y 2016 adjunta presentan la siguiente composición (en euros):

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|----------------|
| Arrendamientos y cánones | 924 | - |
| Reparaciones y conservación | 36.794 | 9.864 |
| Servicios de profesionales independientes | 3.593.725 | 112.126 |
| Primas de seguros | 4.903 | 6.174 |
| Servicios bancarios y similares | 2.074 | 806 |
| Publicidad, propaganda y relaciones | 1.792 | - |
| Suministros | 27.243 | 2.204 |
| Otros gastos | 125.850 | 783 |
| Tributos | 34.319 | 26.271 |
| Total | 3.827.624 | 158.228 |

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye la retribución devengada en el ejercicio 2017 por la Sociedad Gestora y por otras partes vinculadas por importe de 2.397.013 euros (2.134.731 euros corresponde a la base imponible y 262.282 euros al IVA no deducible) y 569.142 euros (497.000 euros corresponde a la base imponible y 76.142 euros al IVA no deducible), respectivamente (Notas 1 y 11.3).

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

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

La Sociedad no tiene personal contratado. Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2016 no se devengaron sueldos dietas ni otras remuneraciones al Administrador Único saliente. Durante el 2017, las retribuciones percibidas por los Administradores han ascendido a 4.500 euros, a razón de 1.500 euros por consejero.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se les han concedido créditos, anticipos ni garantías ni ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los actuales Administradores ni al Administrador Único saliente.

La cantidad de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores durante los ejercicios 2017 y 2016 ascienden a 908 y 892 euros, respectivamente.

11.2. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores actuales y el Administrador Único saliente

Durante el ejercicio 2017 ni los Administradores actuales ni el anterior 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

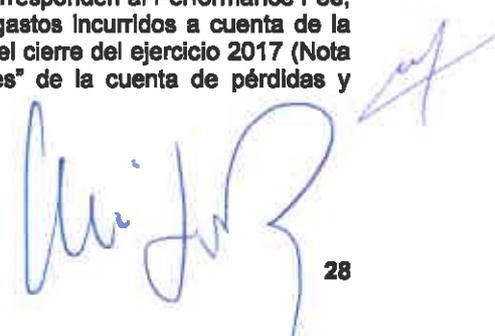
a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

| | Euros (*) |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| | Servicios recibidos y otros |
| Vistalegre Property Management, S.L. | 2.425.985 |
| | 2.425.985 |

(*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

La Sociedad tiene suscrito con Vistalegre Property Management, S.L. un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de la presente memoria. El importe total devengado en el ejercicio 2017 asciende a 2.425.985 euros (IVA no deducible incluido) y de los que 2.281.473 euros corresponden al Performance Fee, 115.540 euros corresponden al Management Fee y 28.972 euros a otros gastos incurridos a cuenta de la Sociedad devengado desde la fecha de firma del contrato de gestión hasta el cierre del ejercicio 2017 (Nota 1). Ambos importes se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



Otras partes vinculadas

Adicionalmente durante el ejercicio 2017 se han devengado importes por importe de 569.142 euros (IVA no deducible incluido) a personas físicas y otras sociedades vinculadas a la Sociedad por los servicios prestados hasta la firma del contrato con la Sociedad Gestora (Nota 1).

En el ejercicio 2016 se devengaron 1.580 euros de gastos por intereses con otras partes vinculadas.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

| | Euros | | |
|--------------------------------------|----------------------|---|-------------------|
| | Deudores comerciales | Otros pasivos financieros a largo plazo | Acreedores varios |
| Vistalegre Property Management, S.L. | - | 446.946 | 1.951.561 |
| | - | 446.946 | 1.951.561 |

Según se establece en el contrato de gestión, el importe de 1.951.561 euros registrado dentro del epígrafe "Acreedores varios" será abonado a la Sociedad Gestora durante el ejercicio 2018. El importe de 446.946 euros registrado dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" forma parte del Performance Fee Basket no distributable que se actualizará en ejercicios posteriores en función de la evolución, principalmente, de las valoraciones de los activos calculadas por terceros independientes.

12 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.

8.790 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 11 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

- 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.

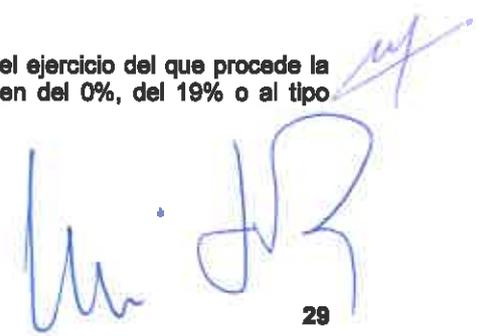
91.291 euros de resultados negativos generados en el ejercicio 2016.

- 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.

No es de aplicación.

- 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 es de aplicación.



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

No es de aplicación.

- 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 Montjuac, 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 |
| C/Sant Bertrán 8, Barcelona | 07/09/2017 |
| C/Girona 92, Barcelona | 28/12/2017 |

- 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 19.792.129 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 89% 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.

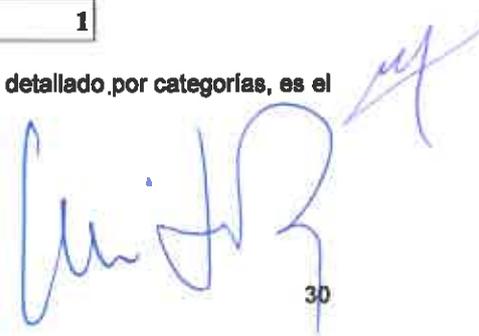
13. Otra información

13.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 2017 | 2016 |
|-------------------------|----------|----------|
| Personal administrativo | 2 | 1 |
| Total | 2 | 1 |

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:



| Categorías | 2017 | | 2016 | |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Personal administrativo | 1 | 1 | - | 1 |
| Total | 1 | 1 | - | 1 |

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

13.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| | Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Servicios de Auditoría | 25.000 | 12.750 |
| Otros servicios de verificación | 39.100 | - |
| Total servicios de Auditoría y relacionados | 64.100 | 12.750 |
| Otros servicios | 69.000 | - |
| Total servicios profesionales | 133.100 | 12.750 |

13.3. 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.

14. Hechos posteriores

Con fecha 15 de febrero de 2018, la Sociedad ha formalizado un contrato de arras penitenciales, por importe de 430.000 euros para la compra de una finca de la Calle Olivera (Barcelona).

Con fecha 21 de febrero de 2018, la Sociedad ha cancelado dos hipotecas con el BBVA, las correspondientes a los inmuebles sitos en las Calles de Buenos Aires y Montjuic de Barcelona. Asimismo, con fecha 21 de febrero de 2018, la Sociedad ha formalizado dos nuevos préstamos con el Banco de Santander por valor total de 1.100.000 y 1.700.000 euros, respectivamente.

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 2017

Negocios y actividades

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha consolidado una cartera de 9 inmuebles con la adquisición de 2 nuevos edificios. Asimismo, ha realizado un importante trabajo de rehabilitación y puesta en explotación de 3 de sus activos obteniendo así unos ingresos por alquileres por importe de 895.282 euros (215.731 en el ejercicio 2016), y otros ingresos derivados de su actividad de 478 miles euros.

De cara al ejercicio 2018 es intención de la Sociedad continuar con la rehabilitación de aquellos activos pendientes de acondicionamiento, así como con su actividad de alquiler de inmuebles.

Resultado

El resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 refleja unas pérdidas de 2.853.886 euros (91.291 euros en el ejercicio 2016).

Dicho resultado se explica por el impacto que ha ocasionado el pago de la retribución a los gestores, por los costes de incorporación de la Sociedad al MAB en el segmento SOCIMIs, y debido a que algunos activos aún no están en pleno rendimiento porque se están rehabilitando.

El Consejo de Administración de la Sociedad someterá para su aprobación a la Junta General de Socios que dicho resultado sea destinado a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Exposición al riesgo de crédito

El riesgo de crédito es atribuible principalmente a las cuentas a cobrar de la Sociedad derivadas de los arrendamientos de viviendas, así como a los anticipos a proveedores en la rehabilitación de los edificios. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de un análisis individualizado, considerando la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Exposición al riesgo de Interés

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

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

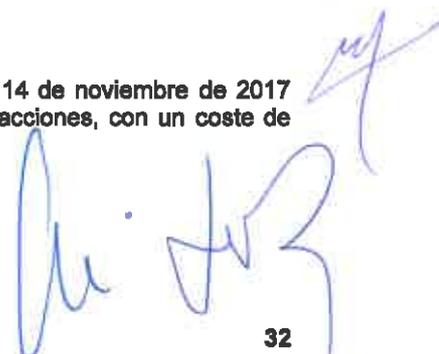
El periodo medio de pago de la Sociedad para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017 es de 9 días.

Otras informaciones

Como requisito de entrada a cotizar en el MAB, la Sociedad procedió a adquirir el 14 de noviembre de 2017 acciones propias que representan un 0,079% del capital social y totalizan 113.208 acciones, con un coste de 150 miles de euros y un precio medio de 1,325 euros.

La Sociedad no ha vendido acciones propias durante el ejercicio 2017.

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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, located on the right side of the page.

Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2017

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 2017 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 33 hojas.

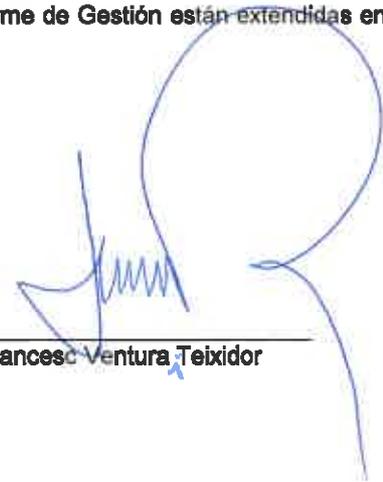
Barcelona, a 26 de marzo de 2018



Mateu Turó Calvet



Ralph Weichelt



Francesc Ventura Teixidor