Barcino Property

Barcelona, 5 de abril de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "Barcino") pone en conocimiento la siguiente información:

(i) Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales emitido por un auditor independiente sobre las Cuentas Anuales de la Sociedad.

(ii) Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión del ejercicio 2018.

(iii) Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente considerándolos apropiados, modificando aquellos aspectos menores del mismo relativos a la cartera inmobiliaria existente y a la asunción de los servicios de contabilidad por parte de la Gestora.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.barcinoproperty.com)

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

Barcino Property SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel: +34 932 80 40 40
www.deloitte.es

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 2018, 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 2018, 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.

Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F.: B-79104469.
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

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 2018 asciende a 32.955 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 Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando su valor recuperable es inferior al coste contabilizado. 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 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 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 2018 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 denominada comisión de gestión como la denominada comisión por rendimiento, está ligada fundamentalmente, al valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad, obtenido de las valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad (Nota 1), habiéndose devengado 513 y 788 miles de euros respectivamente durante el ejercicio 2018 (Nota 11).

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 si el tratamiento seguido, 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 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 uno de los aspectos más relevantes 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 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 2018 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 2018, 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 2018 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 I 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

22 de marzo de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 20/19/05097
96,00 EUR
IMPORT COL·LEGIAL:
Informe d'auditoria de comptes subjecte a la normativa d'auditoria de comptes espanyola o internacional

Anexo I 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado intangible		765	2.428
Inmovilizado material		2.313	1.049
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	32.955.430	19.792.129
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	78.888	66.352
Total activo no corriente		33.037.396	19.861.958
ACTIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		261.159	200.052
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		29.787	18.744
Personal		-	252
Deudores varios		7.406	-
Activos por impuesto corriente	Nota 9.1	112.660	60.996
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	111.306	120.060
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 4.7	303.117	553.100
Periodificaciones a corto plazo		21.045	5.687
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.688.669	1.547.938
Total activo corriente		4.273.990	2.306.777
TOTAL ACTIVO		37.311.386	22.168.735

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO:			
FONDOS PROPIOS-	Nota 7		
Capital		21.109.105	14.377.358
Prima de emisión		4.616.923	1.587.637
Reservas		6.453	-
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(66.662)	(150.001)
Resultados de ejercicios anteriores		(2.953.967)	(100.081)
Resultado del ejercicio - (Pérdida)		(1.632.573)	(2.853.886)
Total patrimonio neto		21.079.279	12.861.027
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas a largo plazo-		13.680.360	6.480.462
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 8.1	12.694.230	5.948.963
Otros pasivos financieros	Nota 8.2	986.130	531.499
Total pasivo no corriente		13.680.360	6.480.462
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas a corto plazo-		2.044.450	463.370
Deudas con entidades de crédito	Nota 8.1	956.293	432.548
Proveedores de inmovilizado		230.806	24.722
Otros pasivos financieros	Nota 8.2	857.351	6.100
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		507.297	2.363.876
Acreedores varios		457.646	2.292.058
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	48.716	71.176
Anticipos de clientes		935	642
Total pasivo corriente		2.551.747	2.827.246
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		37.311.386	22.168.735

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de Diciembre de 2018.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2018

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	**Nota 10.1**	**1.261.054**	**895.282**
Arrendamientos de inmuebles		1.261.054	895.282
Otros ingresos de explotación-		**-**	**478.878**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	478.878
Gastos de personal-		**(96.258)**	**(60.183)**
Sueldos, salarios y asimilados		(69.668)	(47.507)
Cargas sociales	Nota 10.2	(26.590)	(12.676)
Otros gastos de explotación-		**(2.030.091)**	**(3.835.125)**
Servicios exteriores	Nota 10.3	(1.938.708)	(3.793.305)
Tributos	Nota 10.3	(65.219)	(34.319)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.3.1	(23.599)	(5.501)
Otros gastos de gestión corriente		(2.565)	(2.000)
Amortización del inmovilizado	**Nota 5**	**(385.206)**	**(222.643)**
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado-		**(109)**	**-**
Deterioro y pérdidas		(109)	-
Otros resultados		**(80.934)**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN - (Pérdida)		**(1.331.544)**	**(2.743.791)**
Ingresos financieros		**49**	**150**
Gastos financieros		**(301.032)**	**(110.245)**
Diferencias de cambio		**(46)**	**-**
RESULTADO FINANCIERO		**(301.029)**	**(110.095)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(1.632.573)**	**(2.853.886)**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 9.2**	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO - (Pérdida)		**(1.632.573)**	**(2.853.886)**

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2018.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.632.573)	(2.853.886)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)	(1.632.573)	(2.853.886)

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2018.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima emisión	Otras reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
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 7.1)	2.147.170	697.830	-	-	-	-	2.845.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	(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**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-			-	**(1.632.573)**	**(1.632.573)**
Operaciones con socios y propietarios	**6.731.747**	**3.029.286**	**6.453**	**83.339**	-	-	**9.850.825**
(+) Ampliaciones de capital (Nota 7.1)	6.731.747	3.029.286	-	-	-	-	9.761.033
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	6.453	83.339	-	-	89.792
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	**(2.853.886)**	**2.853.886**	-
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	(2.853.886)	2.853.886	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	**21.109.105**	**4.616.923**	**6.453**	**(66.662)**	**(2.953.967)**	**(1.632.573)**	**21.079.279**

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 2018.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		**(1.710.828)**	**(77.808)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(1.632.573)**	**(2.853.886)**
Ajustes al resultado-		**709.897**	**785.185**
Amortización del inmovilizado	Nota 5	385.206	222.643
Correcciones valorativas por deterioro y provisiones		23.708	5.501
Ingresos financieros		(49)	(150)
Gastos financieros		301.032	110.245
Cambios en el capital corriente-		**(487.169)**	**2.150.137**
Existencias		-	2.255
Deudores y otras cuentas a cobrar		(100.064)	(100.552)
Otros activos corrientes		-	(3.574)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(821.281)	2.252.008
Otros pasivos corrientes		446.712	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(12.536)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(300.983)**	**(159.244)**
Pagos de intereses		(301.032)	(110.245)
Cobros de intereses		49	150
Pagos por impuesto sobre beneficios	Nota 9	-	(49.149)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		**(13.268.232)**	**(5.446.023)**
Pagos por inversiones-		**(13.551.783)**	**(5.446.023)**
Otros activos financieros		-	(565.787)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(13.551.783)	(4.880.236)
Cobros por desinversiones-		**283.551**	-
Inmobilizado intangible		1.618	-
Inmobilizado material		2.057	-
Otros activos financieros		279.876	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		**17.119.837**	**5.659.266**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		**9.850.825**	**2.694.999**
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 7.1	9.761.033	2.845.000
Adquisición de participaciones propias		-	(150.001)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 7.3	89.792	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	Nota 8	**7.269.012**	**2.914.435**
Emisión de deudas con entidades de crédito		10.135.000	3.307.469
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(2.865.988)	(393.034)
Otras		-	49.832
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		**(46)**	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**2.140.731**	**135.435**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.547.938	1.412.503
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.688.669	1.547.938

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2018.

Barcino Property SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

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 se 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., decidió que la Sociedad se acogiera 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 (el "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. Los conceptos por los que se retribuye a la gestora y la fórmula de cálculo de la retribución son los siguientes:

a) Comisión de gestión "Management Fee": 1,25% sobre el valor de mercado de los activos determinado a partir de una valoración RICS más el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (considerando las valoraciones de un experto independiente). El importe devengado durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 513.120 euros (447.358 correspondían a la base imponible y 65.762 euros al IVA no deducible). Sin embargo, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de forma excepcional, el Management Fee fue fijado en el Contrato de Gestión como un importe fijo, de 397.000 euros (sin incluir el IVA) del cual 100.000 euros fueron 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; y (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 2018 ha ascendido a 900.971 euros (744.521 correspondían a la base imponible y 156.349 euros al IVA). El importe devengado durante el ejercicio 2017 ascendió 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 correspondía a la base imponible y 42.000 euros al IVA) fueron 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 correspondían a la base imponible y 427.294 euros al IVA) por la Sociedad Gestora. El importe total de 900.971 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 2018 (2.704.025 euros al 31 de diciembre de 2017), calculado tal y como se establece en el contrato de gestión, 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 Pefomance 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 2018, se ha superado la tasa interna del 5% y la Sociedad Gestora ha decidido distribuir el 40% del importe devengado (el 80%, en el ejercicio 2017).

En el caso de que como consecuencia de que el Performace 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.

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 quién 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 2018 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 períodos máximos de reinversión establecidos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado1 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. <u>Obligación de negociación en mercado regulado</u>. 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. <u>Obligación de Distribución del resultado.</u> 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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos 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.

Al 31 de diciembre 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la ley 11/2009, entendiendo por lo tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones Sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

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 2017 fueron aprobadas por la Junta de Accionistas el 28 de mayo de 2018.

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 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 2018 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 2018 se presenta, a efectos comparativos con la información referida al 31 de diciembre 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 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 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 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Véase Nota 1).

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

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

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 minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los ejercicios 2018 y 2017, 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.) referidas al 31 de diciembre de 2018.

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 2017. 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 de la Sociedad han sido entre el 6% y 7% 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 deduzcan 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 2018 y 2017, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden, principalmente, a préstamos y partidas a cobrar: Se incluyen en esta categoría los activos financieros originados en la 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.

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 2018 y 2017, 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 accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, 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 los accionistas que perciben el dividendo sean una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

Al cierre del ejercicio 2018 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 de los accionistas 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 periodos 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 periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos 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 285 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 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.10. 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, entendiendo 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 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

	Euros				
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Retiros / Aplicaciones	Traspasos	31/12/2018
Terrenos y construcciones:					
Coste	19.960.397	12.434.373	(2.057)	291.567	32.684.280
Inversiones inmobiliarias en curso	129.014	1.115.624	-	(291.567)	953.071
Amortización acumulada	(297.282)	(384.639)	-	-	(681.921)
Total	**19.792.129**	**13.165.358**	**(2.057)**	**-**	**32.955.430**

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**

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

Las principales adiciones del ejercicio 2018 corresponden a los siguientes inmuebles:

1. La adquisición de un edificio sito en Calle Olivera, 18, Barcelona, junto a la parcela sobre el cual yace el mismo, a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 14 viviendas y 2 locales. El precio de compraventa ha ascendido a 2.150.000 euros. La Sociedad ha procedido a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascienden a 132.297 euros.

2. La adquisición de un edificio en Calle Pedreres, 11, Barcelona junto a la parcela sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está formado por 14 viviendas y 1 local. El precio de compraventa ascendió a un total de 1.901.000 euros. La Sociedad ha procedido a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascienden a 111.343 euros.

3. La adquisición de un edificio en Calle Lluna, 3, Barcelona junto a la parcela sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está formado por 12 viviendas. El precio de compraventa ascendió a un total de 2.000.000 euros. La Sociedad ha procedido a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascienden a 110.200 euros.

4. La adquisición de un edificio en Calle Joaquín Costa, 57, Barcelona junto a la parcela sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está formado por 8 viviendas y 2 locales. El precio de compraventa ascendió a un total de 2.850.000 euros. La Sociedad ha procedido a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascienden a 125.439 euros.

5. La adquisición de un edificio en Calle Hospital,105, Barcelona junto a la parcela sobre el cual yace el mismo, adquirido a terceras personas no vinculadas. Dicho edificio está formado por 8 viviendas y 1 oficina. El precio de compraventa ascendió a un total de 2.350.000 euros. La Sociedad ha procedido a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascienden a 145.327 euros.

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

Por su parte, las principales adiciones del ejercicio 2017 correspondieron 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.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2017 a su valor neto contable:

Ejercicio 2018

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Vistalegre, 24	426.415	216.451	-	(22.378)	620.488
Buenos Aires, 35	638.820	958.329	-	(111.014)	1.486.135
Paseo Montjuïc, 68	1.259.445	965.217	4.067	(87.073)	2.141.656
Berga, 21	1.870.660	733.908	-	(74.378)	2.530.190
Sepúlveda, 107	1.534.440	901.152	-	(77.563)	2.358.029
Ramon Turró, 23	3.153.251	1.662.337	-	(163.464)	4.652.124
Poeta Cabanyes, 40	1.772.193	597.663	748.767	(44.801)	3.073.822
Sant Bertran, 8	1.669.140	663.225	75.033	(33.215)	2.374.183
Girona, 92	998.987	761.785	42.776	(29.761)	1.773.787
Olivera, 18	1.604.115	680.224	39.566	(16.811)	2.307.094
Pedreres, 11	1.520.990	491.353	11.027	(5.823)	2.017.547
Lluna, 3	1.579.400	554.014	30.467	(6.725)	2.157.156
Joaquín Costa, 57	2.278.575	696.864	287	(6.362)	2.969.364
Hospital, 105	1.645.000	850.327	1.081	(2.553)	2.493.855
Total	**21.951.431**	**10.732.849**	**953.071**	**(681.921)**	**32.955.430**

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**

La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat.

	Viviendas		Oficinas		Locales	
	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados
Vistalegre, 24	6	356	-	-	1	146
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	3.036	1	328
Poeta Cabanyes, 40	8	967	-	-	2	381
Sant Bertran, 8	18	758	-	-	2	200
Girona, 82	6	527	1	78	2	115
Olivera, 18	14	1.044	-	-	2	151
Pedreres, 11	14	711	-	-	1	79
Lluna, 3	12	895	-	-	-	-
Joaquín Costa, 57	8	920	-	-	2	350
Hospital, 105	8	858	1	137	-	-
Total	**142**	**10.591**	**11**	**3.251**	**18**	**2.320**

El grado medio de ocupación de los inmuebles propiedad de la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017, ha ascendido aproximadamente al 70% y al 75% respectivamente, según se indica a continuación:

	Grado medio de ocupación	
	2018	2017
Vistalegre, 24	100%	88%
Buenos Aires, 35	100%	94%
Paseo Montjuïc, 68	90%	60%
Berga, 21	97%	96%
Sepúlveda, 107	96%	74%
Ramon Turró, 23	97%	90%
Poeta Cabanyes, 40	10%	56%
Sant Bertran, 8	25%	42%
Girona, 92	59%	N/A
Olivera, 18	80%	N/A
Pedreres, 11	67%	N/A
Lluna, 3	54%	N/A
Joaquín Costa, 57	50%	N/A
Hospital, 105	70%	N/A
Media	**70%**	**75%**

En los ejercicios 2018 y 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 1.261.054 y 895.282 euros (Nota 10.1).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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 Pedreres 11 y Joaquín Costa 57.

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 2018 y 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018 y 2017.

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad mantenía 120.545 euros (92.471 euros registrados al largo plazo y 28.074 euros registrados al corto plazo) como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (90.653 euros en 2017), las cuales han sido depositadas ante el Instituto de la Vivienda correspondiente por importe de 89.302 euros (71.185 euros registrados a largo plazo y 18.117 euros registrados a corto plazo) (71.848 euros en 2017).

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 suscritas y desembolsadas por el Socio Único fundador.

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

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

El 25 de enero de 2016 el anterior Socio Único acordó una segunda ampliación de capital social de 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. Esta ampliación incorporó nuevos accionistas a la Sociedad, que pasó a ser Sociedad Anónima.

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.

El 26 de junio de 2017 los Accionistas acordaron una quinta ampliación de capital social 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 euros. Dicha ampliación de capital se formalizó en escritura de fecha 30 de junio del ejercicio 2017 y se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

El 6 de septiembre de 2018, se formalizó mediante escritura pública una sexta ampliación de capital social en 6.731.747 euros, mediante la creación de 6.731.747 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 3.029.286 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

Al cierre del ejercicio 2018, el capital social de la Sociedad ascendía a 21.109.105 euros, representado por 21.109.105 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 4.616.923 euros.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 42,63% en 2018 (50,01% en el ejercicio 2017).

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 2018, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

7.3 Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2018 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 2018	50.102	50.102	1,331	66.662

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió acciones propias que representaban un 0,079% del capital social y totalizaban 113.208 acciones, por importe de 150 miles de euros y un precio medio de 1,325 euros.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha vendido 63.206 acciones y ha comprado 100 acciones a un precio medio de 1,418 euros la acción y 1,672 euros la acción respectivamente, generando un beneficio por la venta de las acciones de 6.453 euros con cargo a la cuenta de reservas.

8. Deudas (Largo y Corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros			
	Corto plazo		Largo plazo	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito	956.293	432.548	12.694.230	5.948.963
Proveedores de inmovilizado	230.806	24.722	-	-
Otros pasivos financieros	857.351	6.100	986.130	531.499
Total	**2.044.450**	**463.370**	**13.680.360**	**6.480.462**

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 31 de diciembre de 2018, los gastos de formalización registrados en el balance situación de la Sociedad ascienden a un total de 428.712 euros.

8.1. Deudas con entidades de créditos a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamos hipotecarios	987.323	987.323	13.091.912	13.091.912
- Gastos de formalización	(31.030)	(31.030)	(397.682)	(397.682)
Total	**956.293**	**956.293**	**12.694.230**	**12.694.230**

Ejercicio 2017

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamos hipotecarios	432.548	432.548	5.948.963	5.948.963
- Gastos de formalización	-	-	-	-
Total	**432.548**	**432.548**	**5.948.963**	**5.948.963**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros					
	Corto plazo	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	987.323	1.065.694	1.084.038	1.102.721	9.839.459	13.091.912
Total	**987.323**	**1.065.694**	**1.084.038**	**1.102.721**	**9.839.459**	**13.091.912**

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**

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 2018.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha firmado ocho nuevos contratos de préstamos hipotecarios y una ampliación de un contrato ya existente con distintas entidades de crédito, asociados a la reciente adquisición de los cinco inmuebles adquiridos (Nota 5) y a la obtención de financiación adicional de tres inmuebles adquiridos en ejercicios anteriores mediante la cancelación del anterior préstamo y suscripción del nuevo. El importe de los nuevos préstamos contratados, así como, la ampliación de contrato asciende a 9.735.000 euros y 400.000 euros, respectivamente.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2% en 2018 y 2017.

Los préstamos hipotecarios mencionados están garantizados con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad descritas en la Nota 5.

8.2. Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo", incluye la parte del Performace Fee Basket a la Gestora de acuerdo con lo indicado en el Contrato de Gestión (Notas 1 y 11.3) por importe de 893.659 euros (446.946 euros a 31 de diciembre de 2017) y las fianzas por importe de 92.471 euros al 31 de diciembre de 2018 (84.553 al 31 de diciembre de 2017).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo", incluye un préstamo firmado con la entidad gestora, Vistalegre Property Management, S.L., por importe de 811.207 correspondiente al saldo pendiente de pago del Performance Fee distribuido del ejercicio 2017. El citado préstamo devenga un interés del 2,75% con un vencimiento a 31 de diciembre de 2019. Al cierre del ejercicio se han devengado intereses por importe de 18.070 euros.

En este epígrafe, también se incluyen las fianzas y depósitos a corto plazo por importe de 28.074 euros al 31 de diciembre de 2018 (6.100 al 31 de diciembre de 2017).

8.3. Factores de riesgo financiero

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

a) Riesgo de mercado

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

Otros riesgos

Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, 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.

8.4. 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.

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	57,32	9,44
Ratio de operaciones pagadas	64,81	16,73
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,17	2,19
	Euros	
Total pagos realizados	3.902.182	2.231.556
Total pagos pendientes	619.422	2.242.842

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 2018 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 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	111.306	-	120.060	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	112.660	-	60.996	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	17.974	-	69.382
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	25.534		
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	5.208	-	1.794
Total	**223.966**	**48.716**	**181.056**	**71.176**

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA total, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 73%.

9.2. Impuesto sobre beneficios

Ejercicio 2018

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.632.573)
Diferencias permanentes	81.203	-	81.203
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal	**81.203**	**-**	**(1.551.370)**
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Ejercicio 2017

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(2.853.886)
Diferencias permanentes	152	-	152
Diferencias temporales	232	-	232
Base imponible fiscal	**384**	**-**	**(2.853.502)**
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado ningún activo por impuesto diferido. Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se han realizado retenciones a la Sociedad por importe de 62.081 euros (50.579 euros durante el ejercicio 2017).

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 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad, a su vez asesorados por expertos fiscales, 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 2018 y 2017, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2018	2017
Edificios residenciales	1.024.532	687.568
Edificios de oficinas	236.522	207.714
Total	**1.261.054**	**895.282**

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 944.518 en el ejercicio 2018 (619.607 en el ejercicio 2017) y L'Hospitalet de Llobregat por importe de 316.536 en el ejercicio 2018 (275.675 en el ejercicio 2017).

10.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2018	2017
Seguridad Social a cargo de la empresa	26.590	12.676
Otras cargas sociales	-	-
Total	**26.590**	**12.676**

10.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta presentan la siguiente composición:

	Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	209	924
Reparaciones y conservación	47.777	36.794
Servicios de profesionales independientes	1.629.976	3.593.725
Primas de seguros	11.519	4.903
Servicios bancarios y similares	6.163	2.074
Publicidad, propaganda y relaciones	914	1.792
Suministros	61.848	27.243
Otros gastos	180.302	125.850
Tributos	65.219	34.319
Total	**2.003.930**	**3.827.624**

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye la retribución devengada en el ejercicio 2018 por la Sociedad Gestora por importe de 1.301.419 euros y por 2.397.013 euros en 2017, respectivamente (Notas 1 y 11.3).

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

11.1. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2018 y 2017, las retribuciones brutas percibidas por los Administradores de la Sociedad han ascendido a 18.000 euros y 4.500 euros respectivamente, no habiéndoles concedido créditos, anticipos ni garantías ni han concedido ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

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

Al cierre del ejercicio 2018 los Administradores de la Sociedad son tres hombres.

La cantidad de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores durante los ejercicios 2018 y 2017 ascienden a 1.134 y 908 euros, respectivamente.

11.2. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el ejercicio 2018 y 2017 ni los Administradores 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 los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros (*)	Euros
	Servicios recibidos y otros	Gastos financieros
Vistalegre Property Management, S.L.	1.301.419	22.308
	1.301.419	**22.308**

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

Ejercicio 2017

	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 2018 asciende a 1.301.419 euros (2.397.013 euros en el ejercicio 2017) incluyendo el IVA no deducible, 788.299 euros (2.281.473 euros en el ejercicio 2017) corresponden al Performance Fee y 513.120 euros (115.540 euros en el ejercicio 2017) corresponden al Management Fee. Ambos importes se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 se registraron 28.972 euros como otros gastos incurridos a cuenta de la Sociedad devengados desde la fecha de firma del contrato de gestión hasta el cierre del ejercicio 2017.

Finalmente, fruto del contrato de préstamo firmado en 2018 con Vistalegre Property Management, S.L. (Nota 8.2), se han devengado intereses por importe de 22.308 euros registrados en epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Otras partes vinculadas

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 no se han devengado importes a personas físicas y otras sociedades vinculadas a la Sociedad. Durante el ejercicio 2017 se devengaron 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).

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros		
	Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 8.2)	Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 8.2)	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	893.659	829.277	360.348
	893.659	**829.277**	**360.348**

Ejercicio 2017

	Euros		
	Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 8.2)	Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 8.2)	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	446.946	-	1.951.561
	446.946	**-**	**1.951.561**

El saldo del epígrafe "Acreedores varios" corresponde a la retribución de la Sociedad Gestora devengada durante el ejercicio 2018. Según se establece en el Contrato de Gestión, el importe de 360.348 euros registrado será abonado a la Sociedad Gestora durante el ejercicio 2019.

El saldo del epígrafe de "Otros pasivos financieros a corto plazo", corresponde al contrato formalizado durante el ejercicio 2018 con Vistalegre Property Management S.L. (Nota 8.2).

El importe de 893.659 euros (446.946 euros en el ejercicio 2017) registrado dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" forma parte del Performance Fee Basket, de los cuales 595.850 euros no son distribuibles (148.904 euros del ejercicio 2018 y 446.946 euros del ejercicio 2017) y que se actualizará en ejercicios posteriores en función de la evolución, principalmente, de las valoraciones de los activos calculadas por terceros independientes. El importe restante de 297.809 euros será distribuible a la Sociedad Gestora durante los próximos ejercicios.

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.

2.853.886 y 91.291 euros de resultados negativos generados en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente.

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 aplicable

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

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

No es aplicable.

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	Valor de tasación
C/ Vistalegre, 24, Barcelona	12/02/2015	1.130.000
C/ Buenos Aires, 35, L'Hospitalet de Llobregat	29/05/2015	3.370.000
C/ Berga, 21, Barcelona	09/03/2016	4.500.000
Passeig de Montjuïc, 68, Barcelona	09/03/2016	4.200.000
C/ Sepúlveda, 107, Barcelona	16/06/2016	4.530.000
C/ Ramon Turró, 23, Barcelona	01/12/2016	6.210.000
C/ Poeta Cabanyes, 40, Barcelona	20/12/2016	4.290.000
C/Sant Bertran 8, Barcelona	07/09/2017	3.870.000
C/Girona 92, Barcelona	28/12/2017	4.600.000
C/Olivera 18, Barcelona	14/05/2018	3.350.000
C/Pedreres, 11, Barcelona	13/09/2018	2.250.000
C/Lluna, 3, Barcelona	13/09/2018	3.200.000
C/Joaquín Costa, 57, Barcelona	04/10/2018	3.720.000
C/Hospital, 105, Barcelona	20/12/2018	2.780.000

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 aplicable.

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 32.911.877 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 88% 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 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2018	2017
Directores y Titulados Superiores	2	1
Personal administrativo	1	1
Total	**3**	**2**

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores y Titulados Superiores	-	2	-	1
Personal administrativo	2	-	1	-
Total	**2**	**2**	**1**	**1**

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

13.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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	
	2018	2017
Servicios de Auditoría	25.550	25.000
Otros servicios de verificación	10.000	39.100
Total servicios de Auditoría y relacionados	**35.550**	**64.100**
Otros servicios	-	69.000
Total servicios profesionales	**35.550**	**133.100**

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

14. Hechos posteriores

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.

Barcelona, a 21 de marzo de 2019

Barcino Property Socimi, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

Negocios y actividades

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha consolidado una cartera de 14 inmuebles con la adquisición de 5 nuevos edificios. Asimismo, se ha realizado una rehabilitación integral de 1 de sus activos que se pondrá en explotación durante el mes de abril de 2019 y rehabilitaciones parciales en 9 viviendas vacantes en otros inmuebles. Ha obtenido con la cartera de activos unos ingresos por alquileres por importe de 1.261.054 euros (895.282 en el ejercicio 2017).

El 18 de mayo de 2018, se inició el proceso de ampliación de capital que culminó el 6 de septiembre de 2018 con su elevación a público. La ampliación se cerró con un desembolso total de 9.761.033,15 euros, emitiéndose 6.731.747 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 0,45 euros por acción.

De cara al ejercicio 2019 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 2018 refleja unas pérdidas de 1.632.573 euros (2.853.886 euros en el ejercicio 2017).

Dicho resultado es debido a que gran parte de sus 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 Accionistas 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 los Administradores 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 2018 es de 57 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.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha vendido 63.206 acciones propias y ha comprado 100 acciones propias. El saldo de acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2018 era de 50.102 acciones.

No se realizan labores de Investigación y desarrollo.

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio dignos de mención adicionales a los comentados en la nota de la memoria.

Información medioambiental

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

Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2018

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 2018 han sido formuladas por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 34 hojas.

Barcelona, a 21 de marzo de 2019

Mateu Turró Calvet

Francesc Ventura Teixidor

Ralph Weichelt

Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de Barcino Property SOCIMI, S.A.

Índice

1 Introducción 3

1.1 Sobre Barcino Property SOCIMI S.A. 3

1.2 Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad 7

2 Definición de la estructura organizativa y del entorno de control 8

2.1 Órganos de Gobierno 8

2.2 El contrato de gestión suscrito con Vistalegre Property Management, S.L. 9

2.3 Sobre Vistalegre Property Management, S.L. 9

2.4 Entorno de control de la Sociedad 10

2.5 Identificación y evaluación de riesgos 11

2.6 Externalización de parte de los procesos de elaboración de la información pública: **¡Error! Marcador no definido.**

3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización 12

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos. 13

3.2 Sistemas de información 13

4. Supervisión del Sistema de Control Interno y funciones de la Comisión de Auditoría en caso de existir: 13

5. Otros asesores o expertos independientes: 14

6. Conclusión 14

1 Introducción

De acuerdo con la Circular 6/2018, del 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Barcino Property SOCIMI, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la sociedad Gestora en relación a la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

1.1 Sobre Barcino Property SOCIMI S.A.

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

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

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

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

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

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

"ARTÍCULO 2º.-

La Sociedad tiene por objeto:

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

La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

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

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

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

1.2 Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad

A fecha de elaboración del presente informe, la Sociedad cuenta con una cartera de (14) activos inmobiliarios:

1) Edificio en la calle Vistalegre, 24 (Barcelona), adquirido el 12 de febrero de 2015.
2) Edificio en la calle Buenos Aires, 35 (L'Hospitalet de Llobregat), adquirido el 29 de mayo de 2015.
3) Edificio en el Paseo de Montjuïc, 68 (Barcelona), adquirido el 9 de marzo de 2016.
4) Edificio en la calle Berga, 21 (Barcelona), adquirido el 9 de marzo de 2016.
5) Edificio en la calle Sepúlveda, 107 (Barcelona), adquirido el 16 de junio de 2016.
6) Edificio en la calle Ramon Turró, 23 (Barcelona), adquirido el 1 de diciembre de 2016.
7) Edificio en la calle Poeta Cabanyes, 40 (Barcelona), adquirido el 20 de diciembre de 2016.
8) Edificio en la calle Sant Bertran, 8 (Barcelona), adquirido el 7 de septiembre de 2017.
9) Edificio en la calle Girona, 92 (Barcelona), adquirido el 28 de diciembre de 2017.
10) Edificio en la calle Olivera, 18 (Barcelona), adquirido el 14 de mayo de 2018.
11) Edificio en la calle Pedreres, 11 (Barcelona), adquirido el 13 de septiembre de 2018.
12) Edificio en la calle Lluna, 3 (Barcelona), adquirido el 13 de septiembre de 2018.
13) Edificio en la calle Joaquin Costa, 57 (Barcelona), adquirido el 4 de octubre de 2018.
14) Edificio en la calle Hospital, 105 (Barcelona), adquirido el 3 de diciembre de 2018.

2 Definición de la estructura organizativa y del entorno de control

Estructura Organizativa

2.1 Órganos de Gobierno

Consejo de Administración de Barcino Property SOCIMI S.A.

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la representación, dirección y administración de la Sociedad de acuerdo con la legalidad vigente y con lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado. Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Vistalegre Property Management, S.L. (en adelante la "**Gestora**") y validará las cuentas anuales y estados financieros intermedios reportados por ésta. Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, validará el cálculo de la retribución de la Gestora por sus servicios.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto actualmente de tres (3) miembros:

D. Mateu Turró Calvet (Presidente)

D. Francesc Ventura Teixidor (Vocal)

D. Ralph Weichelt (Vocal)

Adicionalmente, D. Borja Ferrer Rivas desempeña el rol de Secretario no consejero del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se reune periódicamente, al menos de forma trimestral, si bien la operativa diaria del negocio es llevada por la Gestora.

Comité Asesor de Vistalegre Property Management, S.L.

Como se menciona anteriormente, la Sociedad ha externalizado la gestión de la cartera de activos y de la Sociedad en sí en la Gestora a través de la suscripción de un contrato de prestación de servicios y de gestión.

La Gestora dispone de un Comité Asesor el cual tiene la responsabilidad de analizar, aprobar o rechazar propuestas de inversión y desinversión, así como propuestas de obras de mejora (totales o parciales) en los activos inmobiliarios, en base a la relación beneficio/coste de las mismas.

Adicionalmente, el Comité revisará y aprobará el cálculo anual de la retribución de la sociedad Gestora por los servicios prestados a la Sociedad, así como los resultados remitidos periódicamente a la Sociedad y la información reportado al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Dirección General de Vistalegre Property Management, S.L.

La Dirección General de la Gestora tiene las siguientes funciones y responsabilidades: Revisión de las Cuentas Anuales, elaboración de la documentación a presentar al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), análisis y selección de potenciales inversiones, preparación de propuestas de desinversión ante la oportunidad de plusvalías relevantes, estrategia comercial para los distintos inmuebles, contratación y seguimiento de obras de rehabilitación, gestión de las cuentas bancarias, autorización de pagos, gestión diaria y mantenimiento de las propiedades y firma de contratos en nombre de la Sociedad.

Adicionalmente, la Dirección General de la Gestora, junto con la Dirección Financiera es responsable de la existencia y mantenimiento del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), así como de su implantación y supervisión.

2.2 El contrato de gestión suscrito con Vistalegre Property Management, S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 31 de octubre de 2017 entre la Sociedad y la Gestora se especifica que esta última prestará los servicios de asesoramiento, gestión de activos y representación por cuenta de la Sociedad.

A continuación se detallan los servicios y funciones de gestión que presta la Gestora:

1) La búsqueda, identificación y selección de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en el Contrato de Gestión; análisis y estructuración de operaciones, negociación y ejecución de las inversiones.

2) La supervisión y coordinación de los procesos de inversión, incluyendo la fase de due diligence.

3) La formalización de contratos de financiación, cumpliendo con la política de inversiones y endeudamiento prevista en el Contrato de Gestión.

4) La representación de la Sociedad frente a las correspondientes contrapartes en los procesos de inversión.

5) La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad.

6) La liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación de la Sociedad y, en su caso, de las sociedades participadas.

7) La coordinación y contratación de servicios jurídicos, fiscales, contables, valoración y auditoría en relación con la gestión de la Sociedad y sus activos, incluyendo a tales efectos la facultad de contratar profesionales externos en nombre y por cuenta de la Sociedad.

Finalmente, la Gestora realiza, entre otras, la llevanza de la contabilidad y la preparación de los Estados Finacieros sujeros a auditoría.

El Consejo de Administración de la Sociedad será el que finalmente apruebe dicha información.

2.3 Sobre Vistalegre Property Management, S.L.

A la firma del contrato de gestión, la sociedad Gestora, confirma que:

- Estaba constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el registro comercial aplicable, y con plena capacidad para cumplir con el acuerdo de gestión.

- Poseía la capacidad profesional, conocimiento, experiencia y expertise suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de gestión, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios a asesores externos (servicios de asesoramiento legal, servicios de arquitectura y acondicionamiento, entre otros.)

- Cumplía con sus obligaciones de pago y no se encontraba en situación de insolvencia.

- No había incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de de Barcino Property SOCIMI S.A. velará para que estas condiciones se mantengan mientras dure el contrato de gestión. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

2.4 Entorno de control de la Sociedad

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Gestora.

Para la implantación del sistema de control interno de la información financiera, y con la finalidad de garantizar un adecuado entorno de control, la Sociedad y la Gestora disponen de las siguientes herramientas:

1) Manual del SCIIF de Vistalegre Property Management, S.L.: La Gestora dispone de un Manual del SCIIF, que tiene por objeto definir el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), mediante la correcta transmisión de los criterios de actuación aplicables y de los sistemas de información empleados en tales procesos por el personal involucrado en el proceso de elaboración, revisión y validación de la información financiera así como cualquier otra información pública presentada al mercado.

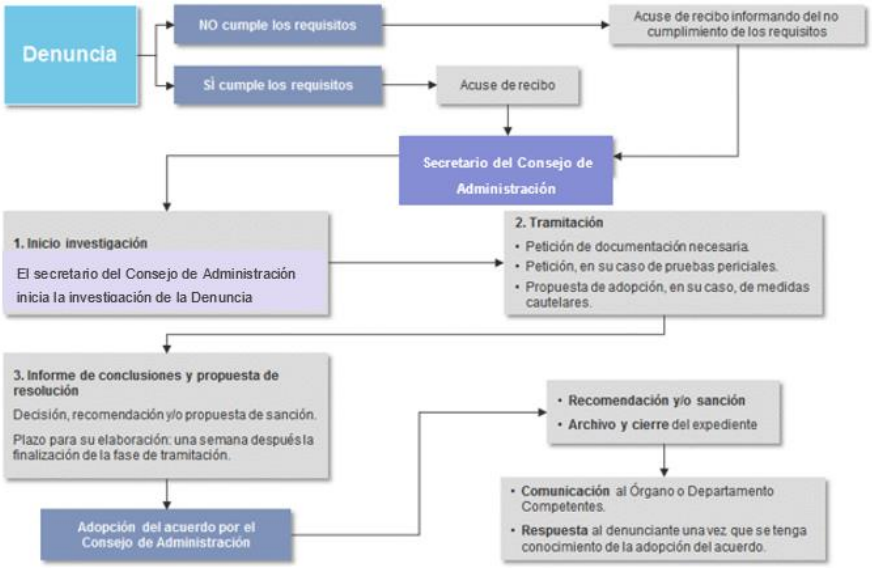
   A su vez, el Manual del SCIIF ha sido diseñado en base al marco de referencia COSO (Comité of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) que incluye un conjunto de principios generales y buenas prácticas de control interno y en el cual se basa el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).

   El modelo de control interno sobre la información financiera se encuentra, por lo tanto, articulado en un proceso integrado a través de los cinco componentes de COSO. Estos cinco componentes se definen de la manera siguiente:

   i. Entorno de control
   ii. Evaluación de riesgos
   iii. Actividades de control
   iv. Información y comunicación
   v. Supervisión del funcionamiento del sistema

2) Reglamento Interno de Conducta de Barcino Property SOCIMI, S.A.: La Sociedad ha aprobado un reglamento interno de conducta (el "Reglamento Interno de Conducta"), en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora. Dicho documento establece adicionalmente los "Principios generales de actuación en el mercado de valores" que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

3) Canal de Denuncias de Barcino Property SOCIMI, S.A.: Para el mantenimiento de un mayor control sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta, la Sociedad dispone de un Canal de Denuncias mediante el cual cualquier persona que mantenga una relación con la Sociedad o con la Gestora, puede denunciar, de manera confidencial, los incumplimientos del Reglamento Interno de Conducta, así como otros comportamientos poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

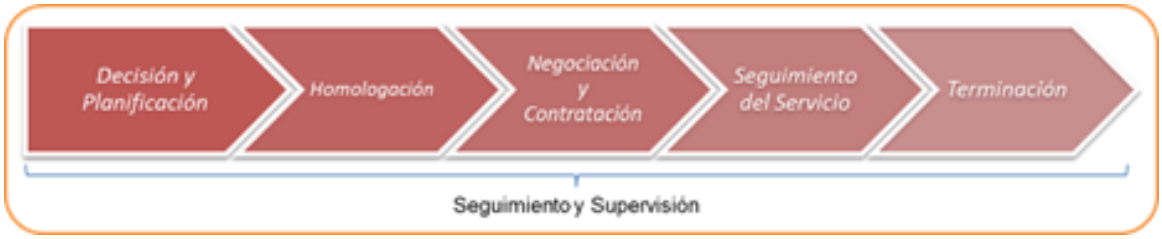


El siguiente diagrama resume el procedimiento del Canal de Denuncias.

4) Manual de políticas contables de Barcino Property SOCIMI, S.A.: La Sociedad dispone de un Manual de políticas contables. Dicho manual establece los principios contables generales, las normas de valoración y las políticas contables más relevantes a seguir por la Gestora en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, conforme al Plan General de Contabilidad (en adelante "PGC") aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

5) Manual de supervisión de actividades subcontratadas de Vistalegre Property Management, S.L.: La Gestora dispone de un manual de supervisión de actividades subcontratadas el cual tiene por objeto facilitar directrices de actuación para la toma de acuerdos y control con terceros y proveedores, con la finalidad de disponer de los mecanismos adecuados para el control de los riesgos asociados a la subcontratación de determinadas actividades, en base al principio de proporcionalidad y eficiencia integral.

A continuación se detallan los procesos clave en la gestión de las actividades subcontratadas y sus requisitos mínimos



6) Capacidades, formación y evaluación del personal: Tanto la Sociedad como la Gestora disponen de un equipo de trabajo cualificado que cuenta con las capacidades y competencias necesarias para el desempeño de sus funciones.

Todos los órganos de gobierno y personal de la Sociedad y la Gestora con implicación en el SCIIF, indistintamente de sus perfiles, cumplen con las siguientes características:

i. Formación universitaria y postgrado

Adicionalmente y en función del perfil, también poseen:

ii. Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiera, legal y técnica).

iii. Experiencia en finanzas.

2.5 Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad y la Gestora tienen en consideración los diversos riesgos inherentes a la actividad de la preparación, revisión y validación de la información.

Tal y como se menciona en el punto 2.4, el SCIIF, y en concreto el proceso de identificación y evaluación de riesgos de Barcino Property SOCIMI, S.A., se basan en la metodología establecida por el marco de referencia internacional (COSO).

Siguiendo dicha metodología, la Gestora ha determinado el alcance del SCIIF, a nivel de las cuentas y los procesos contables, en base a la evaluación de factores de riesgos cuantitativos y cualitativos que puedan tener un mayor impacto sobre la integridad y la exactitud de la información financiera. Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado de Barcino Property SOCIMI, S.A. en el que se ha tratado de identificar todos los riesgos que, en base a su actividad, podrían tener un impacto relevante en la Sociedad.

Adicionalmente, se han considerado como relevantes, en la evaluación de riesgos, aquellos procesos para los que el MAB exige de las entidades cotizadas un pronunciamiento explícito respecto a su grado de desarrollo.

Tras dicho análisis, los indicadores contables y los procesos que se han definido como relevantes en la evaluación de riesgos son los siguientes:

- Ingresos
- Inversiones inmobiliarias
- Tesorería
- Cierre contable y reporting (interno y externo)

Estos indicadores y procesos se explican en los siguientes documentos:

- Matrices de Riesgos y controles: En las matrices de riesgos se identifican aquellos riesgos que potencialmente podrían impactar en cada indicador y proceso analizado y se identifican los controles existentes a lo largo del proceso para mitigar la manifestación de dichos riesgos.

- Flujogramas y narrativas: En los flujogramas se describen las actividades realizadas por los distintos órganos, posiciones y departamentos a lo largo de cada proceso y se muestra, de manera visual, el flujo de cada proceso. Adicionalmente se indican los puntos de cada proceso en los que podría manifestarse cada uno de los riesgos inherentes identificados en el proceso, así como las actividades de control que llevan a cabo la Sociedad y la Gestora para alertar sobre la manifestación de dichos riesgos y poder tomar las medidas oportunas.

En el manual del SCIIF se establece que el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán examinados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa.

Adicionalmente, el alcance del SCIIF se revisará en cualquier momento en caso de que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- Cambios en la Sociedad que deriven en nuevos procesos significativos que puedan tener que ser añadidos al alcance del SCIIF.
- Cambios en los proceso o en la normativa vigente que puedan implicar una actualización de los procesos actualmente dentro del alcance del SCIIF.

3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- El Asesor Registrado redacta el detalle de la información financiera que debe incluir la documentación para que ésta sea remitida al mercado.

- La Dirección General de la Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.

- El Comité Asesor de la Gestora supervisa la elaboración de la documentación.

- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final del report, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.

- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

Tanto la Sociedad como la Gestora en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2 Sistemas de información

Toda la información contable y financiera previa al cierre contable es generada directamente por el ERP. Esta información es revisada por la Dirección Financiera de la Gestora, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Gestora se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Gestora tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

4. Supervisión del Sistema de Control Interno y funciones de la Comisión de Auditoría en caso de existir:

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, tal como se ha comentado anteriormente y se establece en el manual del SCIIF, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles existen y funcionan de la misma forma a como están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC);
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y
- Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.

El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

Por otra parte, el Comité Asesor de la Gestora realizará las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del SCIIF, de acuerdo con los principios básicos aprobados por el Comité Asesor de Vistalegre Property Management, S.L. así como cualquier modificación del mismo y las actualizaciones anuales realizadas por el Comité Asesor, en relación con la definición del alcance del SCIIF o de la documentación de los procesos significativos (Narrativa, Flujogramas y MRC).
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada.
- Incluir en la planificación de revisión del SCIIF aquellos procesos que deban ser revisados durante el ejercicio.

Una vez que la evaluación y supervisión de los controles hayan sido finalizadas, se deberán documentar los resultados obtenidos.

Los tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión son los siguientes:

- Efectivo: El control se encuentra correctamente diseñado, implementado y ha operado eficazmente durante el ejercicio.
- Inefectivo: El control no se encuentra correctamente diseñado o bien no ha sido correctamente implementado o no ha operado eficazmente a lo largo del ejercicio.
- No aplica: La actividad a la que se ha asociado el control no se ha llevado a cabo durante el ejercicio.

5. Otros asesores o expertos independientes:

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por un experto independiente.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especilizado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.

Adicionalmente, para el diseño e implementación del SCIIF, la Gestora ha contado con el asesoramiento de un experto independiente, garantizando de este modo la adecuación del sistema de control interno a la estructura de la Sociedad y de la Gestora así como el cumplimieto con la normativa del MAB.

6. Conclusión

La Sociedad y la Gestora disponen de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.