



Barcelona, 15 de octubre 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 de 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:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

Barcino Property SOCIMI, S.A.

Notas Explicativas a los
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de
seis meses terminado el
30 de junio de 2019, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS COMPLETOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Barcino Property SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Barcino Property SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Barcino Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.

Francesc Ganyet Olivé

30 de septiembre de 2019

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los estados
financieros intermedios
correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de
junio de 2019

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2019 (Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 7		
Inmovilizado intangible		740	765	FONDOS PROPIOS:		21.109.105	21.109.105
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	1.819	2.313	Capital		4.616.923	4.616.923
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	33.620.494	32.953.439	Prima de emisión		6.453	5.453
Total activo no corriente		102.268	78.888	Reservas		(66.662)	(66.662)
		33.725.324	33.037.596	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(4.586.540)	(2.953.957)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(708.221)	(1.632.573)
				Resultado del ejercicio - (Pérdida)		20.371.057	21.079.279
				Total patrimonio neto			
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.				Deudas a largo plazo:		16.009.093	13.680.360
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 8.1	14.817.312	12.694.230
Deudores varios				Otros pasivos financieros	Nota 8.2	1.191.781	986.130
Activos por impuesto corriente				Total pasivo no corriente		16.009.093	13.680.360
Créditos con las Administraciones Públicas				PASIVO CORRIENTE:			
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.1	249.013	261.159	Provisiones a corto plazo		3.953	-
Periodificaciones a corto plazo	Nota 9.1	26.819	29.767	Deudas a corto plazo:	Nota 8.1	1.098.917	2.044.450
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 4.7	-	7.406	Deudas con entidades de crédito		1.056.931	956.293
Total activo corriente		275.832	298.332	Proveedores de inmovilizado	Nota 8.2	-	230.806
				Otros pasivos financieros		41.986	857.351
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		68.431	507.297
				Acreedores varios		17.902	457.646
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	47.848	48.716
				Anticipos de clientes		2.681	935
				Total pasivo corriente		1.171.301	2.551.747
TOTAL ACTIVO		37.551.451	37.311.386	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		37.551.451	37.311.386

Las Notas 1 a 14 describen en las notas explicativas adjuntas formar parte integrante del balance de situación intermedio a 30 de junio de 2019.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2019	Junio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-		810.697	581.990
Arrendamientos de inmuebles	Nota 10.1	810.697	581.990
Otros ingresos de explotación		7	-
Gastos de personal-		(44.627)	(45.906)
Sueldos, salarios y asimilados		(35.967)	(33.287)
Cargas sociales	Nota 10.2	(8.660)	(12.619)
Otros gastos de explotación-		(1.015.598)	(866.350)
Servicios exteriores	Nota 10.3	(921.926)	(782.849)
Tributos	Nota 10.3	(70.534)	(56.928)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.129)	(25.061)
Otros gastos de gestión corriente		(19.009)	(1.512)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(266.182)	(170.179)
Otros resultados		(7)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		-	47
Resultados por enajenaciones y otros		-	47
Resultado de explotación		(515.710)	(500.398)
Ingresos financieros		338	39
Gastos financieros		(192.850)	(136.316)
Resultado financiero		(192.512)	(136.277)
Resultado antes de impuestos		(708.222)	(636.675)
Impuesto sobre beneficios	Nota 9	-	-
Resultado del ejercicio		(708.222)	(636.675)

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO DEL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Junio 2019	Junio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(708.222)	(636.675)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(708.222)	(636.675)

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.



BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital	Prima emisión	Otras reservas	Acciones propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	14.377.358	1.587.637	-	(150.001)	(100.081)	(2.853.886)	12.861.027
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(636.675)	(636.675)
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	(2.853.886)	2.853.886	-
Operaciones con accionistas-	-	-	1.690	30.280	-	-	39.970
Operaciones con acciones propias	-	-	1.690	38.280	-	-	39.970
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2018	14.377.358	1.587.637	1.690	(111.721)	(2.953.967)	(636.675)	12.264.322
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(995.898)	(995.898)
Operaciones con socios y propietarios	6.731.747	3.029.286	4.763	45.059	-	-	9.810.855
Ampliaciones de capital (Nota 7.1)	6.731.747	3.029.286	-	-	-	-	9.761.033
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	4.763	45.059	-	-	49.822
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	21.109.105	4.616.923	6.453	(66.662)	(2.953.967)	(1.632.573)	21.079.279
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(708.222)	(708.222)
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	(1.632.573)	1.632.573	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019	21.109.105	4.616.923	6.453	(66.662)	(4.586.540)	(708.222)	20.371.057

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2019	Junio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		(2.125.131)	(1.882.214)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(708.222)	(636.675)
Ajustes al resultado-		462.823	330.107
Amortización del inmovilizado		266.182	170.179
Correcciones valorativas por deterioro y provisiones		4.129	23.698
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	(47)
Ingresos financieros		(338)	(39)
Gastos financieros		192.850	136.316
Cambios en el capital corriente-		(1.687.220)	(1.439.369)
Deudores y otras cuentas a cobrar		8.017	(51.477)
Otros activos corrientes		(396.424)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		(669.672)	(1.395.105)
Otros pasivos corrientes		-	16.487
Otros activos y pasivos no corrientes		(629.141)	(6.274)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(192.512)	(136.277)
Pagos de intereses		(192.850)	(136.316)
Cobros de intereses		338	39
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(974.972)	(3.764.428)
Pagos por inversiones-		(974.972)	(3.312.681)
Otros activos financieros		(44.242)	(257.038)
Inversiones inmobiliarias		(930.730)	(3.025.643)
Cobros por desinversiones-		-	3.724
Inmovilizado intangible		-	1.667
Inversiones inmobiliarias		-	2.057
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		2.223.720	5.641.140
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-	39.970
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	39.970
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		2.223.720	5.601.170
Emisión de deudas con entidades de crédito		3.750.000	7.985.000
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.526.280)	(2.383.830)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(876.383)	312.747
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.688.669	2.094.938
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.812.286	2.544.907

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Barcino Property Socimi, S.A.

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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.

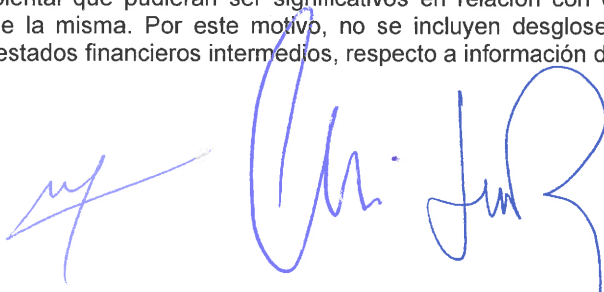
Con fecha 18 de febrero de 2016, el antiguo Socio Único de la Sociedad, Barcino Management, B.V., decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, 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 las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios, 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 en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 ha ascendido a 403.465 euros (356.381 correspondían a la base imponible y 47.085 euros al IVA no deducible). El importe devengado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ascendió a 270.652 euros (256.560 correspondían a la base imponible y 14.092 euros al IVA no deducible). Al cierre de los periodos intermedios terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, el valor de mercado se ha determinado a partir de las valoraciones RICS referidas a 31 de diciembre de 2018 y 2017..
- 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 ha ascendido a 179.583 euros. El importe devengado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ascendió a 245.529 euros. El importe total de 1.073.242 euros (IVA incluido) corresponde a los honorarios derivados de las plusvalías latentes generadas desde la fecha de adquisición de los activos inmobiliarios hasta el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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. En este sentido, el importe registrado al 30 de junio de 2019 se ha calculado a partir de la mejor estimación de la evaluación del valor de mercado de los activos de la Sociedad durante el primer semestre de 2019 sobre la base de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. a 31 de diciembre de 2018.

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 todos los Fees no distribuidos desde la incorporación de la Sociedad), siempre y cuando: (i) haya cumplido con sus obligaciones de información al órgano de administración de la Sociedad, en los términos previstos en el Contrato de Gestión; y (ii) la tasa interna de retorno de los dividendos percibidos, beneficios netos y el valor los activos en la cartera, valorados por un experto independiente, sea igual o superior a un 5%.

En el caso de que como consecuencia de que el Performance Fee 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 30 de junio de 2019 ni a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios se dan las condiciones para el vencimiento anticipado del contrato de gestión.

Régimen de SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

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

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

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véase Nota 12). Las SOCIMI deberán incluir en las notas explicativas de sus estados financieros intermedios 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.

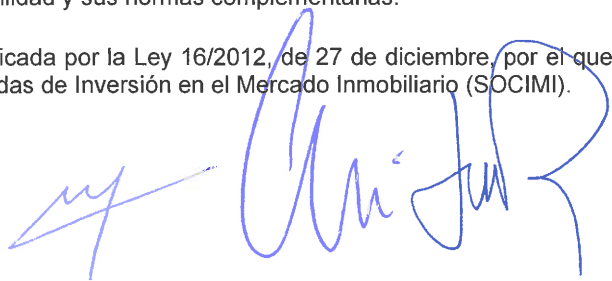
Al 30 de junio de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la ley 11/2009, entendiéndose por lo tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas notas explicativas 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 notas explicativas 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 23 de mayo de 2019.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas notas explicativas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. 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 notas explicativas 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 ellos. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).
- 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 30 de junio de 2019 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

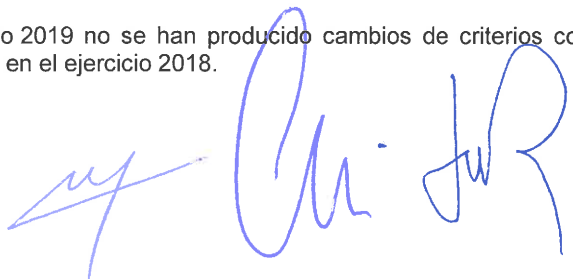
La información contenida en las notas explicativas referidas a 30 de junio de 2019, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2018, para el balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad y al 30 de junio de 2018 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocido y el estado de flujos de efectivo.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.



3. Aplicación del resultado

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios, los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2019, al tratarse de un periodo intermedio.

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

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

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

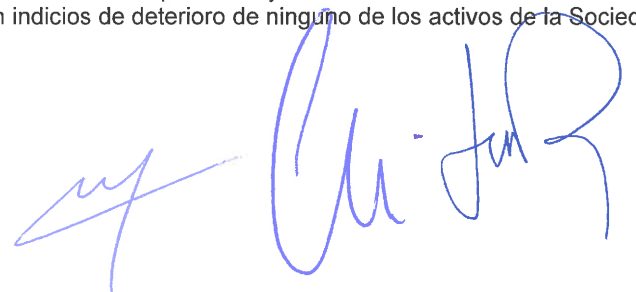
Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los primeros seis meses del ejercicio 2019 y en el ejercicio 2018, 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 y 2017. Los Administradores de la Sociedad estiman que dada la evolución del mercado inmobiliario durante el periodo de seis meses al que se refieren estas notas explicativas y el valor de cada uno de los inmuebles obtenidos en la última tasación, no existen indicios de deterioro de ninguno de los activos de la Sociedad.



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 del grupo han sido entre el 6% y el 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

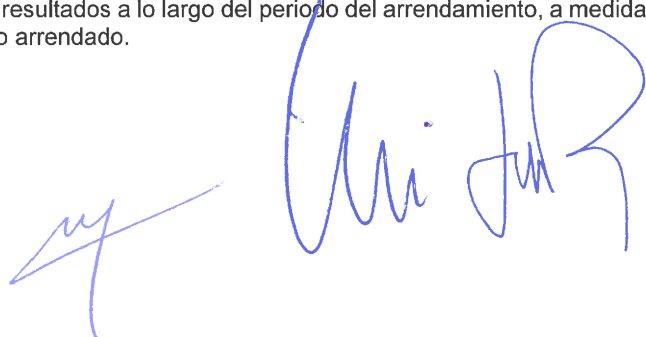
Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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



4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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.

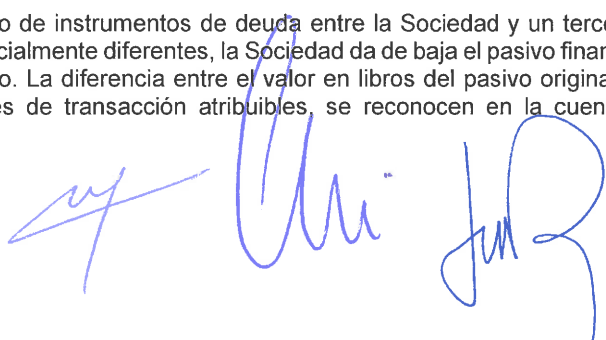
4.3.2. Pasivos financieros

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.

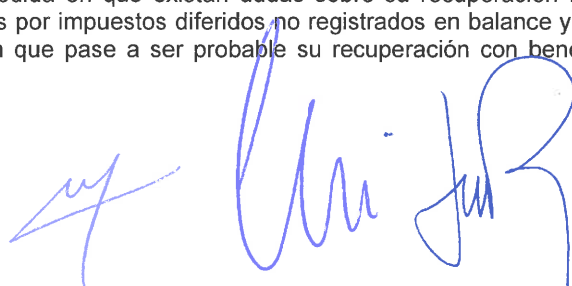
El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre 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 periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, los Administradores manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

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.

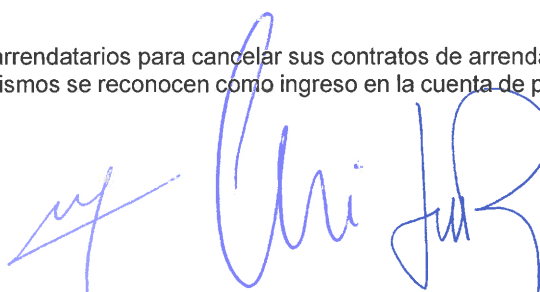
Intereses recibidos -

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 resultados intermedia.

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 los estados financieros intermedios diferencian entre:

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

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

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.

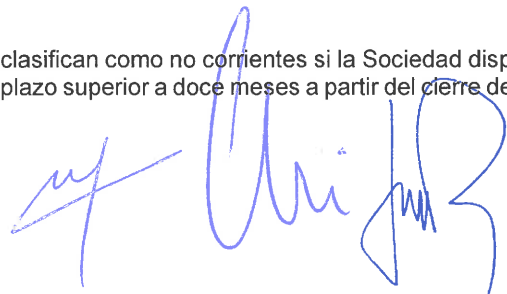
Las imposiciones y depósitos que tienen un plazo superior a tres meses desde la fecha de contratación ascienden a 318 miles de euros al 30 de junio de 2019 (285 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), han sido registrados en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación intermedio a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2019

	Euros			
	31/12/2018	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	30/06/2019
Terrenos y construcciones:				
Coste	32.684.280	15.981	1.557.435	34.257.696
Inversiones inmobiliarias en curso	953.071	914.749	(1.557.435)	310.385
Amortización acumulada	(681.921)	(265.666)	-	(947.587)
Total	32.955.430	665.064	-	33.620.494

31 de diciembre de 2018

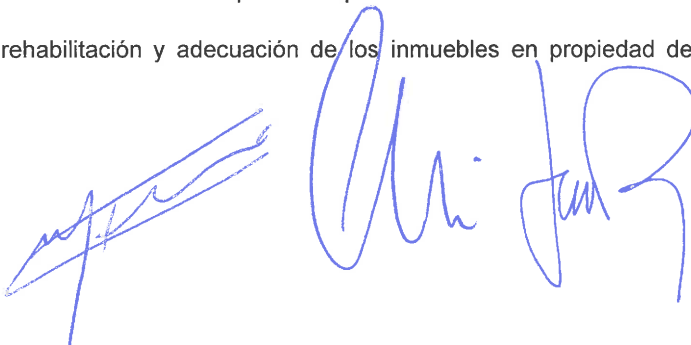
	Euros				
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Retiros / Aplicaciones	Traspasos	31/12/2018
Terrenos y construcciones:					
Coste	19.960.397	12.434.373	(2.057)	291.567	32.684.280
Inversiones inmobiliarias en curso	129.014	1.115.624	-	(291.567)	953.071
Amortización acumulada	(297.282)	(384.639)	-	-	(681.921)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

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

Las adiciones habidas durante el primer semestre de 2019 corresponden, principalmente, a rehabilitaciones llevadas a cabo en los inmuebles propiedad de la Sociedad por importe de 930.730 euros de los que, 310.385 miles de euros sobre el total se encuentran en curso a 30 de junio de 2019.

Por su parte, las principales adiciones del ejercicio 2018 correspondían 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 ascendió a 2.150.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron 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 procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron 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 procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron 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 procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 126.363 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 procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 144.682 euros.
6. Otras inversiones destinadas a la rehabilitación y adecuación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad.



A continuación, se detallan de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 a su valor neto contable:

30 de junio de 2019

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Vistalegre, 24	426.415	216.451	-	(27.026)	615.840
Buenos Aires, 35	638.820	959.281	-	(137.509)	1.460.592
Paseo Montjuic, 68	1.259.445	965.217	6.745	(112.297)	2.119.110
Berga, 21	1.870.660	797.897	1.236	(90.371)	2.579.422
Sepulveda, 107	1.534.440	906.899	-	(100.334)	2.341.005
Ramon Turro, 23	3.153.251	1.675.651	4.000	(215.078)	4.617.824
Poeta Cabanyes, 40	1.772.193	1.936.337	750	(66.559)	3.642.721
Sant Bertran, 8	1.669.140	663.225	96.989	(46.371)	2.382.983
Girona, 92	998.987	873.658	14.193	(47.227)	1.839.611
Olivera, 18	1.604.115	680.224	52.715	(30.394)	2.306.660
Pedrerres	1.520.990	505.744	37.549	(15.828)	2.048.455
Lluna, 3	1.579.400	578.209	33.380	(19.016)	2.171.973
Joaquin Costa, 57	2.278.575	697.788	31.374	(20.209)	2.987.528
Hospital, 105	1.645.000	849.682	31.456	(19.368)	2.506.770
Total	21.951.431	12.306.263	310.387	(947.587)	33.620.494

31 de diciembre de 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 Montjuic, 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
Pedrerres, 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

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

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

	Viviendas		Oficinas		Locales	
	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados
Vistalegre, 24	6	356	-	-	1	138
Buenos Aires, 35	12	913	-	-	-	-
Paseo Montjuic, 68	12	813	-	-	1	278
Berga, 21	12	1.051	-	-	2	169
Sepulveda, 107	12	778	-	-	2	123
Ramon Turro, 23	-	-	9	3.036	1	328
Poeta Cabanyes, 40	8	967	-	-	2	381
Sant Bertran, 8	18	758	-	-	2	200
Girona, 92	6	527	1	78	2	115
Olivera 18	14	1.044	-	-	2	151
Pedrerres, 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	2.312

El grado medio de ocupación de los inmuebles propiedad de la Sociedad al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	Grado medio de ocupación		
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Vistalegre, 24	100%	100%	100%
Buenos Aires, 35	100%	100%	100%
Paseo Montjuic, 68	97%	90%	100%
Berga, 21	85%	97%	92%
Sepúlveda, 107	99%	96%	100%
Ramon Turró, 23	95%	97%	100%
Poeta Cabanyes, 40	18%	10%	40%
Sant Bertran, 8	20%	25%	21%
Girona, 92	85%	59%	67%
Olivera, 18	59%	80%	81%
Pedrerres, 11	58%	67%	N/A
Lluna, 3	68%	54%	N/A
Joaquín Costa, 57	50%	50%	N/A
Hospital, 105	70%	70%	N/A
Media	72%	70%	80%

Al 30 de junio de 2019 y 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 810.697 y 581.990 euros (Nota 10.1).

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 la ubicada en las calles de Pedrerres 11.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 en la mayoría de contratos no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad mantenía 160.525 euros (118.539 euros registrados en el largo plazo y 41.986 en el corto plazo) como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (120.545 euros al 31 de diciembre de 2018), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 121.928 euros (92.569 euros registrados en el largo plazo y 29.359 en el corto plazo) (89.302 euros al 31 de diciembre de 2018).

7. Patrimonio neto y fondos propios

7.1. Capital social

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

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

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

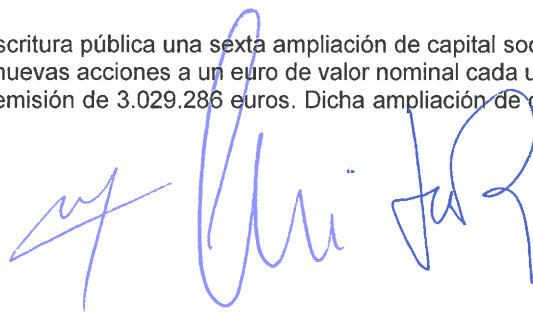
El 25 de enero de 2016 el antiguo Socio Único realizó una segunda ampliación de capital social en 3.509.616 euros, mediante la creación de 3.509.616 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 140.385 euros y formalizó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

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

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

El 26 de junio de 2017 los 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad asciende a 21.109.105 euros, representado por 21.109.105 acciones de un 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la sociedad que posee una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Participación (%)
Barcino Management B.V	42,63%
Vineberg Investment Limited	9,8%
Scylla Société Civile	7,65%
Total	60,08%

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

Según se detalla en la Nota 14, la Sociedad ha firmado un contrato de arras para la posible compraventa de una promoción situada en la ciudad de Barcelona. El contrato de compraventa contempla la capitalización de 848 miles de euros, correspondiente a una parte de la deuda generada en dicha operación, en acciones de la Sociedad.

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 establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra.

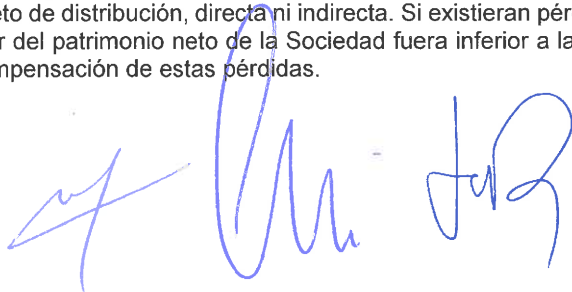
Al 30 de junio de 2019, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

Limitación 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 distribuable 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.



7.3. Acciones propias

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio de 2019

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 30 de junio de 2019	50.102	50.102	1,331	66.662

31 de diciembre de 2018

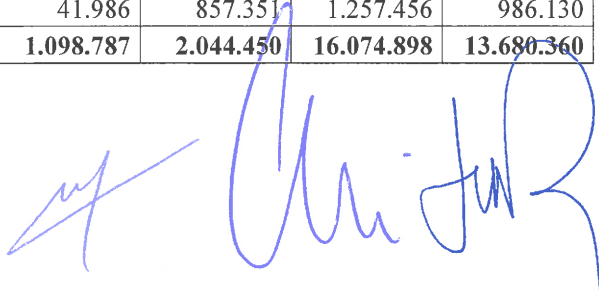
	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 31 de diciembre de 2018	50.102	50.102	1,331	66.662

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad vendió 63.206 acciones y compró 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 de "Deudas a largo y corto plazo" al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros			
	Corto plazo		Largo plazo	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito	1.056.801	956.293	14.817.442	12.694.230
Proveedores de inmovilizado	-	230.806	-	-
Otros pasivos financieros	41.986	857.351	1.257.456	986.130
Total	1.098.787	2.044.450	16.074.898	13.680.360



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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamos hipotecarios	1.155.892	1.155.892	15.180.255	15.180.255
- Gastos de formalización	(99.091)	(99.091)	(362.813)	(362.813)
Total	1.056.801	1.056.801	14.817.442	14.817.442

31 de diciembre de 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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros					
	Corto plazo	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.155.892	580.908	1.177.784	1.199.402	12.222.161	15.180.255
Total	1.155.892	580.908	1.177.784	1.199.402	12.222.161	15.180.255

31 de diciembre de 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

Los préstamos de la Sociedad han sido contratados en condiciones de mercado, por lo que se estima que el valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable al 30 de junio de 2019.

Durante el primer semestre de 2019, la Sociedad ha firmado un nuevo contrato de préstamo hipotecario y una ampliación de un contrato ya existente con una entidad de crédito distinta, asociados a la adquisición de la promoción situada en la calle Joaquín Costa 57 de Barcelona por importe de 1.400.000 euros y a la obtención de financiación adicional de un inmueble adquirido con anterioridad por importe de 2.350.000 euros cuyo préstamo previo se ha cancelado anticipadamente.

El tipo de interés medio al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2%.

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

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 30 de junio de 2019, los gastos de formalización registrados en el balance situación del Grupo ascienden a un total de 461.904 euros (428.712 euros al 31 de diciembre de 2018).

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 1.073.242 euros (893.659 euros a 31 de diciembre de 2018) y las fianzas por importe de 118.539 euros al 30 de junio de 2019 (92.471 euros al 31 de diciembre de 2018).

En este epígrafe, también se incluyen las fianzas y depósitos a corto plazo por importe de 41.986 euros al 30 de junio de 2019 (28.074 euros al 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2018, el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo", incluía 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 devengaba un interés del 2,75% con un vencimiento a 31 de diciembre de 2019. Al 30 de junio de 2019 la Sociedad ha devuelto la totalidad del préstamo y se han devengado intereses por importe de 5.501 euros.

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

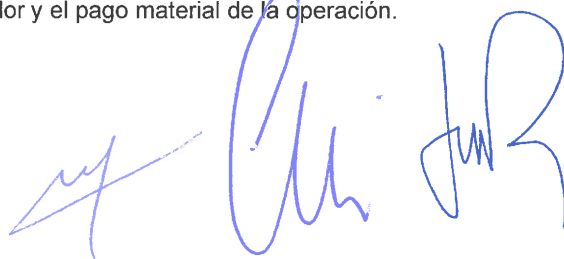
A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información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

	30/06/2019	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	24,06	57,32
Ratio de operaciones pagadas	24,14	64,81
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,19	10,17
	Euro	
Total pagos realizados	2.655.675	3.902.182
Total pagos pendientes	32.370	619.422

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

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

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



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

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

9.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2019		31/12/2018	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	122.686	-	111.306	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	62.081	-	112.660	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	12.134	-	17.974
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	3.920	-	25.534
Hacienda Pública por otros conceptos	37.427	31.794	-	5.208
Total	222.194	47.848	223.966	48.716

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 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

30 de junio de 2019

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(708.222)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal			(708.222)
Cuota al 0%	-	-	-
Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			(708.222)

30 de junio de 2018

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(636.675)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal			(636.675)
Cuota al 0%	-	-	-
Regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			(636.675)

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

9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2019 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 notas explicativas adjuntas.

10. Ingresos y gastos

10.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al 30 de junio de 2019 y 2018, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
Edificios residenciales	615.928	424.429
Edificios no residenciales (oficinas y locales)	194.769	157.561
Total	810.697	581.990

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 634.311 euros al 30 de junio de 2019 (436.380 euros al 30 de junio de 2018) y Hospitalet de Llobregat por importe de 176.386 euros al 30 de junio de 2019 (145.610 euros al 30 de junio de 2018).

10.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" al 30 de junio de 2019 y 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

	Junio 2019	Junio 2018
Seguridad Social a cargo de la empresa	8.660	12.619
Total	8.660	12.619

10.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de resultados intermedia al 30 de junio de 2019 y 2018 adjunta presenta la siguiente composición (en euros):

	Junio 2019	Junio 2018
Arrendamientos y cánones	689	-
Reparaciones y conservación	45.657	19.698
Servicios de profesionales independientes	702.129	633.602
Primas de seguros	18.233	8.821
Servicios bancarios y similares	573	5.342
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.771	575
Suministros	41.510	31.924
Otros gastos	111.364	82.887
Tributos	70.534	56.928
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	4.129	25.061
Otros gastos de gestión corriente	19.009	1.512
Total	1.015.598	866.350

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye a retribución devengada en el ejercicio 2018 por la Sociedad Gestora y por otras partes vinculadas por importe de 583.048 euros (502.089 euros al 30 de junio de 2018) (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 los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, las retribuciones brutas percibidas por los Administradores de la Sociedad han ascendido a 13.000 euros y 9.000 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 retribución percibida por la Sociedad Gestora durante el periodo de seis meses firmado el 30 de junio de 2019 y 2018 ha ascendido a 403.465 y 256.560 miles de euros, respectivamente (ver en Notas 1 y 11.3)

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad son tres hombres.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, se ha satisfecho en concepto de prima del seguro de responsabilidad civil de Administradores 1.324 euros (1.134 euros durante el ejercicio 2018).

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, ni los miembros del consejo de Administración de Barcino Property Socimi, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11.3. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

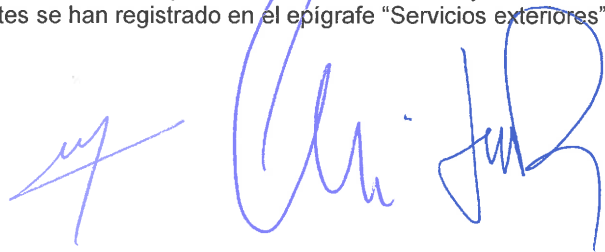
	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	583.048
	583.048

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

30 de junio de 2018

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	502.089
	502.089

La Sociedad tiene suscrito con Vistalegre Property Management, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes notas explicativas. El importe total devengado al 30 de junio de 2019 asciende a 583.048 euros y de los que 179.583 euros corresponden al Performance Fee y 403.465 euros corresponden al Management Fee. Ambos importes se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros		
	Periodificaciones a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	403.465	1.073.242	-
	403.465	1.073.242	-

31 de diciembre de 2018

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

El importe con Vistalegre Property Management, S.L. (la "Gestora") corresponde a las cantidades no distribuidas del "Performance Fee Basket" tal y como se estipula en el contrato de gestión (Nota 1), el Performance Fee pendiente de pagar a la Gestora correspondiente al ejercicio 2019 y la periodificación por el pago avanzado del "Management Fee" del año.

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.

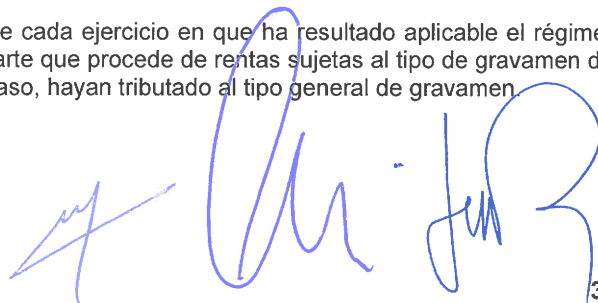
8.790 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 11 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

- 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.

1.632.573 euros, 2.853.886 euros y 91.291 euros de resultados negativos en los ejercicios 2018, 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 se han distribuido con cargo a reservas en ningún ejercicio.

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
C/ Vistalegre, 24, Barcelona	12/02/2015
C/ Buenos Aires, 35, L'Hospitalet de Llobregat	29/05/2015
C/ Berga, 21, Barcelona	09/03/2016
Passeig de Montjuic, 68, Barcelona	09/03/2016
C/ Sepúlveda, 107, Barcelona	16/06/2016
C/ Ramon Turró, 23, Barcelona	01/12/2016
C/ Poeta Cabanyes, 40, Barcelona	20/12/2016
C/Sant Bertrán 8, Barcelona	07/09/2017
C/Girona 92, Barcelona	28/12/2017
C/Olivera 18, Barcelona	14/05/2018
C/Pedrerres, 11, Barcelona	13/09/2018
C/Lluna, 3, Barcelona	13/09/2018
C/Joaquín Costa, 57, Barcelona	04/10/2018
C/Hospital, 105, Barcelona	20/12/2018

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

No es de aplicación.

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

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un importe agregado de 33.620.494 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio adjunto, que representan un 90% del total del activo.

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

No es de aplicación.

13. Otra información

13.1. Personal

El número medio de personas empleadas al 30 de junio de 2019, al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Directores y titulados superiores	2	2	-
Personal administrativo	2	1	3
Total	4	3	2

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2019, al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2019		31/12/2018		30/06/2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores y titulados superiores	-	2	-	2	-	-
Personal administrativo	2	-	2	-	1	2
Total	2	2	2	2	1	2

Al 30 de junio de 2019, al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2018, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

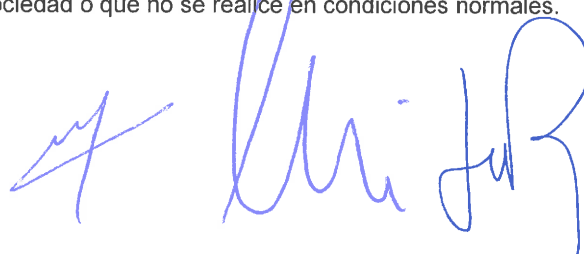
13.2. Honorarios de auditoría

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de los estados financieros intermedios de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Servicios de Auditoría	-	-
Otros servicios de verificación	10.220	10.000
Total servicios de Auditoría y relacionados	10.220	10.000
Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	10.220	10.000

13.3. Modificación o resolución de contratos

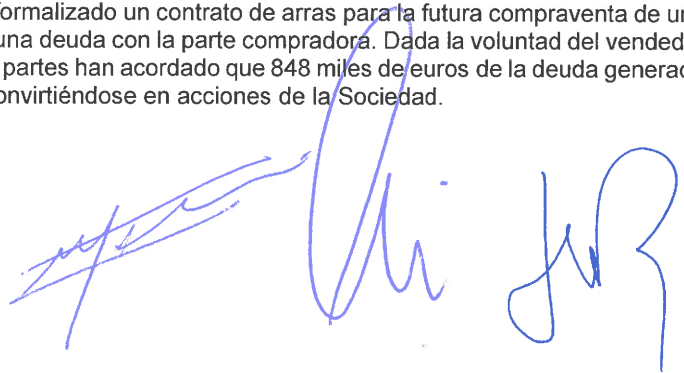
No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones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



14. Hechos posteriores

Con fecha 16 de julio de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de arras para la futura compraventa de una promoción en la ciudad de Barcelona creando una deuda con la parte compradora. Dada la voluntad del vendedor de entrar en el accionariado de la Sociedad, las partes han acordado que 848 miles de euros de la deuda generada en dicha operación se acaben capitalizando, convirtiéndose en acciones de la Sociedad.

Barcelona, a 30 de septiembre de 2019.

Three handwritten signatures in blue ink, likely representing the parties involved in the agreement.

Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios del periodo terminado a 30 de junio de 2019

La formulación de los presentes estados financieros intermedios junto con sus notas explicativas de Barcino Property Socimi, S.A. del periodo terminado de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 han sido formulados por el Consejo de Administración. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 35 hojas.

Barcelona, a 30 de septiembre de 2019



Mateu Turró Calvet



Ralph Weichelt



Francesc Ventura Teixidor