

Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios
del periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de
2017, junto con el Informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.

Por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Colón Viviendas, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al periodo 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 Colón Viviendas, SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

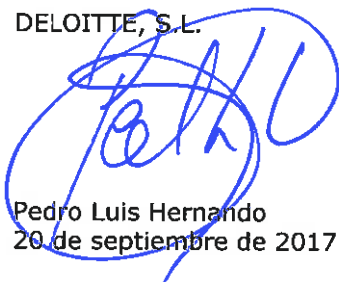
Alcance de la revisión

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 Colón Viviendas, SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Pedro Luis Hernando
20 de septiembre de 2017

**Colón Viviendas,
SOCIMI, S.A.**

Estados financieros intermedios del
periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2017

MJ

Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2017
(Miles de Euros)

| ACTIVO | Notas | 30/06/2017 | 31/12/2016 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|---|-------------------|---------------|---------------|--|-----------|---------------|---------------|
| | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | | | | |
| Inmovilizado material | | 14.454 | 14.537 | PATRIMONIO NETO | Nota 9 | 9.176 | 9.435 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 45 | 39 | FONDOS PROPIOS- | | | |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 5 | 45 | 39 | Capital | | 9.000 | 9.000 |
| Derechos reales | | 11.008 | 11.100 | Capital escriturado | | 9.000 | 9.000 |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 3.401 | 3.398 | Reservas | | 147 | 77 |
| Instrumentos de patrimonio | | 3.326 | 3.326 | Legal y estatutarias | | 118 | 82 |
| Otros activos financieros | Nota 6.1 | 75 | 72 | Otras reservas | | 29 | (5) |
| | | | | Resultado del ejercicio | | 29 | 358 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| Existencias | | 1.210 | 1.431 | Deudas a largo plazo | Nota 10 | 5.896 | 6.066 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 37 | 44 | Deudas con entidades de crédito | | 5.896 | 6.066 |
| Cilientes por ventas y prestaciones de servicios | | 30 | 38 | Otros pasivos financieros | | 5.425 | 5.610 |
| Activos por impuesto corriente | | 7 | 6 | PASIVO CORRIENTE | | 471 | 456 |
| Inversiones financieras a corto plazo | Notas 12.1 y 12.3 | 871 | 972 | Deudas a corto plazo | Nota 10 | 592 | 487 |
| Valores representativos de deuda | Nota 6.2 | 871 | 972 | Deudas con entidades de crédito | | 370 | 366 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 6 | 1 | Otros pasivos financieros | | 368 | 365 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | Nota 7 | 293 | 413 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 2 | 1 |
| Tesorería | | 293 | 413 | Acreedores varios | | 222 | 101 |
| | | | | Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 221 | 98 |
| TOTAL ACTIVO | | 15.664 | 15.968 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota 12.1 | 15.664 | 15.968 |

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance a 30 de junio de 2017.

Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Miles de Euros)

| | Notas | 30/06/2017 | (*) 30/06/2016 |
|--|------------------|--------------|-------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 11.1 | 361 | 385 |
| Prestación de servicios | | 361 | 385 |
| Otros ingresos de explotación | Nota 11.2 | 83 | 73 |
| Otros gastos de explotación | Nota 11.3 | (289) | (160) |
| Servicios exteriores | | (264) | (126) |
| Tributos | | (21) | (31) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | (4) | (3) |
| Amortización del inmovilizado | Nota 5 | (94) | (94) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 61 | 204 |
| Ingresos financieros | Nota 6 | 1 | 7 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros en terceros | | 1 | 7 |
| Gastos financieros | Nota 10.1 | (33) | (40) |
| Por deudas con terceros | | (33) | (40) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (32) | (33) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 29 | 171 |
| Impuestos sobre beneficios | Nota 12.3 | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 29 | 171 |

(*) Datos no auditados ni revisados

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.



Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

| | Notas | 30/06/2017 | (*) 30/06/2016 |
|--|-------|------------|-------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | | 29 | 171 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | - | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | 29 | 171 |

(*) Datos no auditados ni revisados

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

| | Capital | Reservas | Resultado del ejercicio | TOTAL |
|---|---------|----------|----------------------------|-------|
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 | 9.000 | 15 | 308 | 9.323 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | 171 | 171 |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | 62 | (308) | (246) |
| SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2016 (*) | 9.000 | 77 | 171 | 9.248 |
| SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 | 9.000 | 77 | 358 | 9.435 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | 29 | 29 |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | 70 | (358) | (288) |
| SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2017 | 9.000 | 147 | 29 | 9.176 |

(*) Datos no auditados ni revisados

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto al 30 de junio de 2017.

COLÓN VIVIENDAS, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Miles de Euros)

| | Notas | 30/06/2017 | (*) 30/06/2016 |
|--|-----------|--------------|-------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | | 257 | 299 |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 29 | 171 |
| Ajustes al resultado: | | 130 | 130 |
| - Amortización del inmovilizado | Nota 5 | 94 | 94 |
| - Correcciones valorativas por deterioro | | 4 | 3 |
| - Ingresos financieros | Nota 6 | (1) | (7) |
| - Gastos financieros | Nota 10.1 | 33 | 40 |
| Cambios en el capital corriente | | 131 | 31 |
| - Existencias | | (2) | - |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | 4 | (6) |
| - Otros activos corrientes | | (5) | (18) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | 121 | 47 |
| - Otros activos y pasivos | | 13 | 8 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (33) | (33) |
| - Cobros de intereses | | 1 | 7 |
| - Pagos de intereses | | (33) | (40) |
| - Cobros (pagos por impuesto sobre beneficios) | | (1) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | | 93 | (26) |
| Pagos por inversiones | | (8) | (26) |
| - Inmovilizado material | | (8) | (9) |
| - Inversiones inmobiliarias | | - | (7) |
| - Otros activos financieros | | - | (10) |
| Cobros por inversiones | | 101 | - |
| - Otros activos financieros | | 101 | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | | (470) | (218) |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | (182) | (174) |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | Nota 10.1 | (182) | (174) |
| Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | | (288) | (44) |
| - Dividendos | | (288) | (44) |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | | (120) | 55 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 413 | 118 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 293 | 173 |

(*) Datos no auditados ni revisados

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al 30 de junio de 2017.



Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

1. Actividad de la Sociedad

Colón Viviendas, SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 9 de abril de 2013 bajo la denominación social de Sociedad de Inversión Inmobiliaria y fue inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Inmobiliaria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2015 aprobó el cambio de su denominación social por la actual y su acogimiento al Régimen Fiscal Especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). La Sociedad cotiza desde el 3 de julio de 2017 en el segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Calle Serrano, 30 (Madrid).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el siguiente:

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- (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.

Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La Sociedad se incorporó al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el pasado 3 de julio de 2017 a un precio de referencia de 2,13 euros por acción.

La Sociedad está integrada en el Grupo Azora cuya sociedad dominante última es Azora Altus, S.L., con domicilio social en Madrid, calle Serrano 30, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas de Azora Altus, S.L. se depositan en el Registro Mercantil de Madrid y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido. Las cuentas anuales consolidadas de Azora Altus, S.L. del ejercicio 2016 fueron formuladas por el Consejo de Administración de Azora Altus, S.L. en la reunión celebrada el 23 de marzo de 2017.

Dadas las actividades a las que actualmente 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 los presentes estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

Legislación aplicable

Con fecha 30 de septiembre de 2015 se presentó escrito de acogimiento de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efecto desde 1 de enero de 2015.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de sus rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIS). A continuación se resumen los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

1. Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
2. Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
3. Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
4. Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
5. Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
6. Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
7. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

8. **Régimen fiscal.** Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta 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 de la aplicación de dicho régimen.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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.
- 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).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el periodo.

c) Principios contables aplicados

En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración generalmente aceptados que se describen en la Nota 4. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios, se haya dejado de aplicar en su preparación.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimaciones de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.2 y 4.4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.4).
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 10.2).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios referida al ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondientes al 30 de junio de 2016 no han sido auditados ni revisados, se presentan a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, la cual no ha sido auditada para la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo.

f) Agrupación de partidas

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

g) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

h) Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad han formulado estos estados financieros intermedios en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No hay ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

i) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

3. Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. 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 SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la forma siguiente:

- 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 a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, construcciones, derechos reales y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición (que incluye el precio pagado en escritura más todos los gastos adicionales directamente relacionados con la compra así como los impuestos no recuperables), y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los derechos reales se valoran inicialmente por su precio de adquisición (que incluye el precio pagado en escritura más todos los gastos adicionales directamente relacionados con la compra así como los impuestos no recuperables), y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

La Sociedad amortiza los derechos reales siguiendo el método lineal, desde el momento de adquisición de los derechos de uso el 2 de agosto de 2013 hasta el momento de la reversión de los mismos (véase Nota 5).

1.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.3 Arrendamientos

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

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 (véase Nota 8).

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Fianzas y depósitos entregados: Cantidades entregadas en relación a los arrendamientos operativos mantenidos por la Sociedad.
- d) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas cuyo vencimiento inicial es inferior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, 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 e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las fianzas y depósitos entregados se valoran al importe desembolsado dado que la diferencia entre el importe desembolsado y el valor razonable no es significativa.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

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

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.

4.4.2 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 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.

4.5 Impuesto sobre Beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos sean percibidos por otras SOCIMI, cualquiera que sea su porcentaje de participación.

En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

4.6 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.

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.

Como norma general, la Sociedad firma los contratos de prestación de servicios (alquiler de inmuebles) en los que los costes generados por el uso del inmueble son imputables directamente a los inquilinos. Las facturaciones a inquilinos por gastos repercutibles se presentan compensando el gasto por dichos conceptos, de acuerdo a su naturaleza (véase Nota 11.3).

4.7 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.9 Subvenciones recibidas

La Sociedad dispone únicamente de subvenciones de explotación, para cuya contabilización sigue el criterio de que se abonen a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

La Sociedad recibe subvenciones que bonifican los intereses y el principal de los préstamos cualificados destinados a la financiación de las viviendas bajo el régimen de protección pública, que se abonan a resultados a medida que se devengan los gastos financiados y la amortización del principal. Con objeto de presentar el coste financiero efectivo de la Sociedad, las subvenciones destinadas a bonificar los intereses se presentan como menor gasto financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias por ser ésta, en opinión de los Administradores, la naturaleza de las mismas. Por su parte, las subvenciones que bonifican el principal de la financiación se registran en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

4.10 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.

4.11 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.12 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se preparan de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, 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 a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus 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.

5. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento que se ha producido en el saldo del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" de la Sociedad, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, ha sido el siguiente:

A 30 de junio de 2017

| | Miles de Euros | | | |
|--|---------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2016 | Adiciones | Retiros / Reversiones | Saldo al 30/06/2017 |
| Coste: | | | | |
| Derechos reales | 11.727 | - | - | 11.727 |
| Total coste | 11.727 | - | - | 11.727 |
| Amortización acumulada: | | | | |
| Derechos reales | (627) | (92) | - | (719) |
| Total amortización acumulada | (627) | (92) | - | (719) |
| Inversiones inmobiliarias netas | 11.100 | (92) | - | 11.008 |

A 31 de diciembre de 2016

| | Miles de Euros | | | |
|--|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2015 | Adiciones | Retiros / Reversiones | Saldo al 31/12/2016 |
| Coste: | | | | |
| Derechos reales | 11.719 | 8 | - | 11.727 |
| Total coste | 11.719 | 8 | - | 11.727 |
| Amortización acumulada: | | | | |
| Derechos reales | (443) | (184) | - | (627) |
| Total amortización acumulada | (443) | (184) | - | (627) |
| Inversiones inmobiliarias netas | 11.276 | (176) | - | 11.100 |

Dentro del epígrafe "Derechos reales" se registran cuatro promociones de viviendas para las que la Sociedad posee la titularidad de uso y disfrute en virtud de las escrituras de transmisión de los derechos de superficie formalizadas con fecha 2 de agosto de 2013. Los derechos de superficie se constituyeron en el año 2002 por un periodo de 75 años, y su detalle es el siguiente:

| Nombre del inmueble | Ubicación | Fecha de Adquisición | Fecha de Vencimiento | Valor Neto Contable a 30/06/2017 |
|-----------------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| Manuel Sancho | Barcelona | 02/08/2013 | 24/10/2077 | 3.004 |
| Paseo Urrutia | Barcelona | 02/08/2013 | 20/03/2077 | 3.080 |
| Sagrera | Barcelona | 02/08/2013 | 02/05/2077 | 2.396 |
| Travesía de les Corts | Barcelona | 02/08/2013 | 02/05/2077 | 2.528 |
| Total | | | | 11.008 |

La Sociedad ha obtenido una valoración de expertos independientes no vinculados a la Sociedad de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016. Dichas valoraciones han sido realizadas empleando estimaciones de flujos de caja futuros que se espera obtener por el arrendamiento de los inmuebles hasta la fecha de finalización de la vinculación del derecho de superficie al régimen de protección oficial sobre el alquiler, momento en el que se ha estimado un valor de salida, y ambos han sido actualizados a un tipo de interés calculado de acuerdo con la normativa vigente, o a partir de las transacciones reales y ofertas en firme apropiadamente corregidas en función de las cualidades y características de los inmuebles. En base a esta valoración, los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros sobre el coste contable registrado de los inmuebles al ser dicha valoración superior al valor neto contable, razón por la cual no se ha registrado deterioro alguno sobre las mismas al 30 de junio de 2017.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2017 dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

Al 30 de junio de 2017, la totalidad de las inversiones inmobiliarias constituyen garantías hipotecarias de los préstamos formalizados sobre las mismas (véase Nota 10.1).

6. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

6.1 Instrumentos de patrimonio a largo plazo

El epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo" recoge la participación que la Sociedad mantiene en el capital social de Encasa Cibeles, S.L., cuyo objeto social es la compra y venta o disposición de bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como la tenencia, gestión, promoción de obras, reformas y mejoras de los indicados bienes inmuebles de naturaleza urbana y su explotación en arrendamiento.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre 2016 la Sociedad posee el 1,77% de Encasa Cibeles, S.L., no habiéndose producido movimiento respecto al ejercicio anterior.

El detalle de los datos más significativos que se desprenden de los estados financieros de la sociedad Encasa Cibeles, S.L. al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

| Sociedad | Miles de Euros | | | | | |
|----------------------|-----------------------------|------------------------|---------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|
| | Porcentaje de Participación | Coste de Participación | Capital | Prima de Asunción | Resultado ejercicios anteriores | Resultado del Ejercicio |
| Encasa Cibeles, S.L. | 1,77% | 3.326 | 21.273 | 165.486 | (11.106) | (772) |
| Total | 1,77% | 3.326 | 21.273 | 165.486 | (11.106) | (772) |

La Sociedad mantiene registrada la participación a su valor de adquisición dada la ausencia de un mercado de referencia del valor de las misma, evaluando anualmente la existencia de posibles deterioros.

6.2 Valores representativos de deuda

Al 30 de junio de 2017 la totalidad del saldo de los epígrafes "Valores representativos de deuda" del activo corriente del balance adjunto corresponde a imposiciones a plazo fijo que se valoran conforme a la Nota 4.4.1 y que devengan un tipo de intereses de mercado. El mencionado epígrafe incluye 1 miles de euros correspondientes a intereses devengados y no cobrados.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La totalidad del saldo de esta partida del balance al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 adjunto corresponde al importe depositado en cuentas corrientes que a dichas fechas mantenía la Sociedad con entidades financieras de primer nivel, todas ellas denominadas en euros, de libre disposición y en condiciones de mercado.

8. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| Miles de euros | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------|--------------|------------|
| Menos de un año | 599 | 596 |
| Entre uno y cinco años | 464 | 368 |
| Más de cinco años | - | - |
| Total | 1.063 | 965 |

9. Patrimonio Neto

9.1. Capital Social

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad estaba formalizado en 9.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una (con idénticos derechos políticos y económicos), totalmente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

Los accionistas de la Sociedad que a 30 de junio de 2017 ostentan un porcentaje igual o superior al 10% del capital de la Sociedad son:

| | Nº de Acciones | % de Participación |
|-------------------|----------------|--------------------|
| Azora Altus, S.L. | 5.849.885 | 65,00% |
| Sancy, S.à.r.l. | 2.250.000 | 25,00% |

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 3 de julio de 2017, cumpliendo las condiciones del régimen SOCIMI.

9.2. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 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 y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 30 de junio de 2017 esta reserva no estaba dotada en su totalidad.

9.3 Gestión del capital

La Sociedad se financia con fondos propios y deuda.

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas (dentro de los límites legales), devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

9.4 Dividendos

Con fecha 23 de marzo de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo ordinario por importe de 288 miles de euros que a 30 de junio de 2017 se había pagado en su totalidad.

10. Deudas a largo y corto plazo

10.1 Pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se indica a continuación:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| Deudas a largo plazo | | |
| Deudas con Entidades de Crédito | 5.425 | 5.610 |
| Fianzas recibidas | 471 | 456 |
| | 5.896 | 6.066 |
| Deudas a corto plazo | | |
| Deudas con Entidades de Crédito | 368 | 365 |
| Fianzas recibidas | 2 | 1 |
| | 370 | 366 |

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 la Sociedad ha amortizado 182 miles de euros. La totalidad de las inversiones inmobiliarias (véase nota 5) están garantizando los préstamos hipotecarios contratados.

Todos los préstamos son convenidos y se encuentran sujetos a la subsidiación prevista legalmente, que se registra contablemente de acuerdo al criterio descrito en la Nota 4.9. El importe de los subsidios destinados a bonificar los intereses registrados como menor gasto financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016 ha ascendido a 22 miles de euros y 26 miles de euros, respectivamente. Por su parte, el importe de los subsidios que bonifican el principal de la financiación se ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" (véase Nota 11.2).

El calendario de vencimiento de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

| Año | Miles de Euros | |
|---------------|----------------|--------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| A 1 año | 368 | 365 |
| A 2 años | 376 | 372 |
| A 3 años | 383 | 379 |
| A 4 años | 390 | 386 |
| A 5 años | 397 | 393 |
| Más de 5 años | 3.879 | 4.080 |
| Total | 5.793 | 5.975 |

Al 30 de junio de 2017, el saldo del epígrafe "Fianzas recibidas" del pasivo del balance está formado por los depósitos y fianzas recibidos de los arrendatarios de los inmuebles propiedad de la Sociedad, que a su vez son depositados por el importe legal establecido en los correspondientes Organismos Públicos.

10.2 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.



Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus posiciones inmobiliarias, la política de la Sociedad consiste en solicitar garantías a los arrendatarios de los inmuebles que mantiene como cartera de inversiones inmobiliarias.

Con relación a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo fijo en entidades financieras de elevado nivel crediticio (véanse Notas 6 y 7).

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y, en su caso, de las adquisiciones temporales de activos que muestra en su balance (véanse Notas 6 y 7).

Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos. La Sociedad, contrata la realización de tasaciones externas, reconociéndose el correspondiente deterioro en el caso de que el valor recuperable sea inferior al valor en libros.

Riesgo de tipo de interés

En caso de existir financiación, siempre se contrata a tipo de interés de mercado. La exposición de la misma a este riesgo no es relevante en relación al patrimonio.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió en el ejercicio 2015 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 por la que se regulan las SOCIMIs, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los Administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

11. Ingresos y Gastos

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional.

11.2 Otros ingresos de explotación

El detalle del epígrafe "Otros ingresos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--------------------------|----------------|------------|
| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Subvenciones (Nota 10.1) | 73 | 70 |
| Otros ingresos | 10 | 3 |
| | 83 | 73 |

La partida "Subvenciones" corresponde a los subsidios que bonifican el principal de la financiación cualificada de las viviendas de protección pública (véase Nota 10.1).

11.3 Otros gastos de explotación

El desglose del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2017 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|------------|
| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Reparaciones y conservación | 20 | 34 |
| Servicios de profesionales independientes | 176 | 38 |
| Primas de seguros | 4 | 4 |
| Servicios bancarios y similares | 1 | 1 |
| Suministros | 30 | 21 |
| Gastos de mantenimiento | 33 | 28 |
| Tributos | 21 | 31 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 4 | 3 |
| | 289 | 160 |

Desde el 18 de enero de 2016 la gestión y administración de la Sociedad se encuentra encomendada a Azora Gestión, SGIC, S.A.U. Los honorarios devengados por estos servicios durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 y 2016 ascienden a 41 y 40 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, en este epígrafe se incluyen los gastos relativos al proceso de incorporación al MAB que ascendió aproximadamente a un 0,76% del valor de la totalidad de las acciones en el momento de su incorporación al MAB.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes y tasas municipales por importe de 89 y 54 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (98 y 56 miles de euros a 30 de junio de 2016) que se presentan, de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto de los epígrafes "Servicios exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, respectivamente.

12. Situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| Hacienda Pública Deudora por Impuesto de Sociedades | 7 | 6 |
| TOTAL | 7 | 6 |

Saldos acreedores

| | Miles de Euros | |
|------------------------------------|----------------|------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| Hacienda Pública Acreedora por IVA | 1 | 3 |
| TOTAL | 1 | 3 |

12.2 Conciliación resultado contable y la base imponible fiscal

El impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La Sociedad se ha acogido al Régimen fiscal especial de SOCIMI con efecto desde 1 de enero de 2015.

A continuación se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| Resultado contable antes de impuestos | 29 | 358 |
| Diferencias permanentes | - | - |
| Diferencias Temporarias con origen en el periodo | (5) | (6) |
| Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | - | - |
| Base imponible fiscal | 24 | 352 |

12.3 Conciliación resultado contable y gasto por impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|---|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Régimen SOCIMI (cuota fiscal 0%) | | | |
| | 30/06/2017 | | 31/12/2016 | |
| | Cuenta a cobrar | Gasto/(Ingreso) | Cuenta a cobrar | Gasto/(Ingreso) |
| Resultado contable antes de impuestos | 29 | 29 | 358 | 358 |
| Efecto de las diferencias permanentes | - | - | - | - |
| Efecto de las diferencias temporales | (5) | (5) | (6) | (6) |
| Base fiscal computable | 24 | 24 | 352 | 352 |
| Cuota fiscal | - | - | - | - |
| Retenciones y pagos a cuenta | (7) | - | (6) | - |
| Total Hacienda Pública acreedora/ (deudora) por impuesto de sociedades | (7) | - | (6) | - |
| Total gasto (ingreso) por impuesto de sociedades | - | - | - | - |

La Sociedad dispone de diferencias temporarias cuyo activo fiscal diferido asociado no se ha registrado contablemente por importe acumulado de 49 y 54 miles de euros en términos de base al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, respectivamente. La Sociedad no ha registrado el activo por impuesto diferido asociado al estar sujeta al Régimen fiscal de SOCIMI y tributar a un tipo impositivo del 0%.

12.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que

surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

12.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

La información requerida por el artículo 11 de la Ley 11/2009, se detalla en el Anexo de estos estados financieros intermedios.

13. Otra Información

13.1 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los Consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el Consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

13.2 Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016, la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los miembros actuales o anteriores de su Consejo de Administración.

Asimismo, la Sociedad no tenía concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad civil.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

El Consejo de Administración de la Sociedad al 30 de junio de 2017 está constituido por cuatro hombres y una mujer.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección.

13.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

Al 30 de junio de 2017 los importes totales de los avales a favor de la Sociedad, en concepto de garantía complementaria a las fianzas recibidas de los arrendatarios ascienden a 8 miles de euros.

Al 30 de junio de 2017 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

13.4 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad no mantiene saldos al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, ni ha realizado transacciones con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016 adicionales a los relacionados con el contrato de gestión y administración de activos mencionados en la Nota 11.3.

14. Acontecimientos posteriores al cierre

No se han producido hechos adicionales significativos con posterioridad al cierre del ejercicio.

Anexo

Información relativa a la Sociedad Colón Viviendas, SOCIMI, S.A. en su condición de SOCIMI

| Descripción | 30 de junio de 2017 |
|---|---------------------------|
| 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. | 15.402,62 euros |
| b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | 131.458,11 euros |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | 288.000,00 euros |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% | |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | 23 de marzo de 2017 |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | 2 de Agosto de 2013 |
| 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. | |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | (Véase detalle en Nota 5) |
| i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas. | |

Formulación de Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de Colón Viviendas, SOCIMI, S.A. se extienden en 21 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

Dña. M^a Concepción Osácar Garaicoechea
Presidenta

D. Fernando Gumuzio Iñíguez de Onzoño
Vicepresidente

D. Juan Antonio del Rivero Bermejo
Consejero

D. Joaquín Elola-Olaso Arraiza
Consejero

D. Francisco Félix Rodríguez Magdaleno
Consejero

18 de septiembre de 2017