

Barcelona, 30 de abril de 2019

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI S.A., en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 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”), por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión.
- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios desde su publicación en el Documento Informativo de Incorporación al MAB publicado el pasado diciembre de 2018.
- Análisis del grado de cumplimiento de las previsiones comparando los datos auditados a cierre de 31 de diciembre de 2018 con las previsiones incluidas en el DIIM de diciembre 2018.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Lorenzo Puccini  
Secretario no consejero del Consejo de Administración  
URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A.



**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
sociedades dependientes**

Informe de auditoría,  
cuentas anuales consolidadas  
e informe de gestión consolidado  
al 31 de diciembre de 2018

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Urban View Development Spain Socimi, S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España (véase nota 2 de la memoria consolidada).

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

#### *Valoración de las inversiones inmobiliarias (véase nota 4.4 y 8 de la memoria consolidada)*

El Grupo tiene clasificado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado adjunto activos con un valor neto contable por 70.311 miles de euros que representa el 84,88% del total del activo. El Grupo, de acuerdo con la NIC 40, aplica al cierre de cada ejercicio el valor razonable (véase nota 4.4) y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 25,5 millones de euros (véase nota 8).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se determina en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes, cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.4 y 8 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores asumen determinadas hipótesis que son relevantes, por lo que el grado de incertidumbre de las mismas en el cálculo del valor de mercado, así como el grado de estimaciones en los métodos de valoración aplicados, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

#### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Comprobación de la competencia del experto, capacidad e independencia mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio:
  - ✓ Conversaciones con el experto independiente en relación con las principales hipótesis utilizadas en la valoración.
  - ✓ Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser utilizados a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias.
  - ✓ Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones.
- Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

#### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)



Carlos Puig de Travy (Nº de ROAC: 08.371)

1 de abril de 2019



CLASE 8.<sup>a</sup>  
IMPRESIONES



ON4177068



### **Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión consolidado, junto con el Informe de auditoría independiente.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CÓDIGO DE BARRAS



ON4177069



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes**

**Balance consolidado al 31 de diciembre de 2018**  
(Cifras expresadas en euros)

	Notas de la memoria	31-12-2018	01-01-2018 (*)
<b>Activo no corriente</b>			
Inmovilizado intangible	6		
Otro inmovilizado intangible		8.202,11	793,80
Inmovilizado material	7		
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		59.609,15	9.979,20
Inversiones inmobiliarias	8		
Terrenos y construcciones		70.094.981,62	10.333.896,95
Inversiones en curso y anticipos		216.213,06	157.578,67
		<u>70.311.194,68</u>	<u>10.491.475,62</u>
Inversiones financieras a largo plazo	10.1	1.253.318,27	22.980,00
		<u>71.632.324,21</u>	<u>10.525.228,62</u>
<b>Activo corriente</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.1		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		55.802,83	9.316,76
Deudores varios		281.511,99	-
Personal		17.972,28	519,43
Otros deudores	13.1	156.079,28	15.109,03
		<u>511.366,38</u>	<u>24.945,22</u>
Inversiones financieras a corto plazo	10.1 ; 16	7.390.104,78	7.068.576,86
Periodificaciones a corto plazo		31.753,78	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.1	3.271.347,16	4.192.694,89
		<u>11.204.572,10</u>	<u>11.286.216,97</u>
<b>Total Activo</b>		<u><b>82.836.896,31</b></u>	<u><b>21.811.445,59</b></u>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria Consolidada adjunta y en el Anexo I son parte integrante de estos balances consolidados al 31 de diciembre de 2018.

(\*) Al ser las primeras cuentas anuales consolidadas que presenta el Grupo conforme NIIF se incluye el balance consolidado a 1 de enero de 2018 de la Sociedad Dominante (véase Notas 2.2 y 2.4)



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ECONOMÍA



ON4177070



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes**

**Balance consolidado al 31 de diciembre de 2018**  
(Cifras expresadas en euros)

	Nota de la memoria	31-12-2018	01-01-2018 (*)
<b>Patrimonio neto</b>			
<b>Fondos propios</b>			
Capital	12	5.309.298,96	60.000,00
Prima de emisión	12	1.721.490,00	-
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12		
Reservas distribuibles		(2.684,04)	-
Resultados de ejercicios anteriores		3.101.452,88	-
		<u>3.098.768,84</u>	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12	(150.005,39)	-
Otras aportaciones de socios	12	22.677.925,52	-
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	14		
Pérdidas y ganancias consolidadas		24.227.810,48	3.101.452,88
		<u>24.227.810,48</u>	<u>3.101.452,88</u>
		<u>56.885.288,41</u>	<u>3.161.452,88</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas a largo plazo	10.2		
Deudas con entidades de crédito		11.978.442,42	1.080.000,00
Otros pasivos financieros		7.045.654,50	17.220.938,24
		<u>19.024.096,92</u>	<u>18.300.938,24</u>
		<u>19.024.096,92</u>	<u>18.300.938,24</u>
<b>Pasivo corriente</b>			
Provisiones a corto plazo	11	-	89.000,00
Deudas a corto plazo	10.2		
Deudas con entidades de crédito		6.184.608,11	10.071,98
Otros pasivos financieros	16	159.622,82	-
		<u>6.344.230,93</u>	<u>10.071,98</u>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.2		
Proveedores		233.684,55	117.996,07
Otros acreedores	13.1	349.595,50	120.466,77
		<u>583.280,05</u>	<u>238.462,84</u>
Periodificaciones a corto plazo		-	11.519,65
		<u>6.927.510,98</u>	<u>349.054,47</u>
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo</b>		<u>82.836.896,31</u>	<u>21.811.445,59</u>

Las Notas I a 18 descritas en la Memoria Consolidada adjunta y en el Anexo I son parte integrante de estos balances consolidados al 31 de diciembre de 2018.

(\*) Al ser las primeras cuentas anuales consolidadas que presenta el Grupo conforme NIIF se incluye el balance consolidado a 1 de enero de 2018 de la Sociedad Dominante (véanse Notas 2.2 y 2.4)



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177071



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**  
**y sociedades dependientes**  
**Cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado**  
**el 31 de diciembre de 2018**  
(Cifras expresadas en euros)

	Notas en la memoria	31-12-2018
<b>Operaciones continuadas</b>		
Importe neto de la cifra de negocios Prestaciones de servicios	8 ; 9 ; 14	608.197,44
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	8	25.531.591,80
Otros ingresos de explotación Ingresos accesorios y otros de gestión corriente Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		12.473,04
Gastos de personal Sueldos, salarios y asimilados Cargas sociales	14	(435.907,10) (125.777,25) (561.684,35)
Otros gastos de explotación Otros gastos de gestión corriente	14	(1.171.955,97)
Amortización del inmovilizado	6 ; 7	(10.893,29)
Otros resultados	14	(35.889,67)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>24.371.839,00</b>
Ingresos financieros De valores negociables y otros instrumentos financieros		3,00 3,00
Gastos financieros	10.2	(144.031,52)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(144.028,52)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>24.227.810,48</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	13 ; 14	<b>24.227.810,48</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>24.227.810,48</b>
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>		-
<b>Ganancias por acción básicas y diluidas</b>	12	<b>4,82</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria Consolidada adjunta y en el Anexo I son parte integrante de esta cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESTAMPAS



ON4177072



## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2018

	(Euros)
	Saldo al 31/12/2018
A) Resultado consolidado de la cuenta de pérdidas y ganancias	24.227.810,48
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>24.227.810,48</b>
Atribuidos a la Sociedad Dominante	24.227.810,48
Atribuidos a Intereses Minoritarios	-

Las Notas I a 18 descritas en la Memoria y en el Anexo I son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2018

### Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2018

	(Euros)							
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Acciones propias	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
<b>A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018</b>	<b>60.000,00</b>	-	-	-	-	-	<b>3.101.452,88</b>	<b>3.161.452,88</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	24.227.810,48	24.227.810,48
II. Operaciones con socios o propietarios	5.249.298,96	1.721.490,00	(150.005,39)	(2.684,04)	-	22.677.925,52	-	29.496.025,05
1. Aumentos de capital	5.249.298,96	-	-	-	-	-	-	5.249.298,96
3. Otros movimientos	-	1.721.490,00	(150.005,39)	(2.684,04)	-	22.677.925,52	-	24.246.726,09
Variaciones del perímetro	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	3.101.452,88	-	(3.101.452,88)	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018</b>	<b>5.309.298,96</b>	<b>1.721.490,00</b>	<b>(150.005,39)</b>	<b>(2.684,04)</b>	<b>3.101.452,88</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>24.227.810,48</b>	<b>56.888.288,41</b>

Las Notas I a 18 descritas en la Memoria Consolidada y en el Anexo I son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2018



CLASE 8.ª  
IMPUESTOS



ON4177073



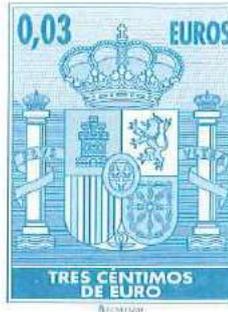
**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes**  
**Estado de Flujos de Efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de  
2018**

	(Euros)
Notas	31-12-2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	24.227.810,48
2. Ajustes del resultado	(25.465.666,99)
a) Amortización del inmovilizado (+)	6, 7 10.893,29
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11 26.182,40
c) Variación de provisiones (+/-)	(89.000,00)
h) Gastos financieros (+)	10,2 144.031,52
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	8 (25.557.774,20)
3. Cambios en el capital corriente	(488.841,00)
a) Existencias (+/-)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(483.448,88)
c) Otros activos corrientes (+/-)	(339.425,93)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	345.553,46
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	(11.519,65)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(144.031,52)
a) Pagos de intereses (-)	(144.031,52)
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/--1+/--2+/--3+/--4)	(1.870.729,03)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
6. Pagos por inversiones (-)	(35.586.397,08)
b) Inmovilizado intangible	6 (8.979,00)
c) Inmovilizado material	7 (58.952,55)
d) Inversiones inmobiliarias	8 (34.288.127,26)
e) Otros activos financieros	10 (1.230.338,27)
g) Otros activos	8 -
7. Cobros por desinversiones (+)	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	(35.586.397,08)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	12.451.400,24
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	12 12.451.400,24
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	24.084.378,14
a) Emisión:	24.084.378,14
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	10,2 17.072.978,55
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	10,2 7.011.399,59
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/--9+/--10-11)	36.535.778,38
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	
-	
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/--A+/--B+/--C+/--D)</b>	
(921.347,73)	
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8 4.192.694,89
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	3.271.347,16

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria Consolidada y en el Anexo I son parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018.



CLASE 8.ª



ON4177074



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**Nota 1. Información general y actividad del grupo**

---

Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad o la “Sociedad Dominante”) es la Sociedad Dominante de Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes.

La Sociedad Dominante, es una Sociedad española, con NIF número A66967936, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 8 de marzo de 2017.

El domicilio social de la Sociedad Dominante se encuentra en Calle Ortigosa, número 14, 5º 2º de Barcelona.

La Sociedad Urban View Development Spain SOCIMI, S.A., es dominante del grupo Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en la Nota 3.

La Sociedad Dominante tiene como objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.



CLASE 8.ª



ON4177075



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

- Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad, en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales.

Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos impuestos.

La actividad principal de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles en alquiler.

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

Con fecha 30 de marzo de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las sociedades dependientes solicitaron a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario entre junio y octubre de 2018.

### **Régimen SOCIMI**

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, 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 de otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.



CLASE 8.ª



ON4177076



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

(2) Obligación de inversión:

- 2.1 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 por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

A estos efectos, existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado, opción que aplica el Grupo. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- 2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y 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 por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 2.3 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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.



CLASE 8.ª



ON4177077



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Con fecha 23 de enero de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 25 de enero de 2019, inclusive, los valores emitidos por el Grupo.

**(4) Obligación de distribución del resultado:**

El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 4.1 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), que de manera general obliga a la distribución del 80% del beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.
- 4.2 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 los 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.
- 4.3 Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas precedentes 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.

**(5) Obligación de información:**

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

**(6) Capital mínimo:**

El capital suscrito mínimo se establece en 5 millones. Con fecha 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito de la Sociedad Dominante asciende a 5.309.298,96 euros, cumpliendo con dicha condición (véase Nota 12).



CLASE 8.ª



ON4177078



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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 período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten precedentes.

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

**Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

**2.1. Bases de presentación.**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, que han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2018, que han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.



CLASE 8.ª



0N4177079



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**2.2. Marco normativo.**

El marco normativo de información financiera aplicable al Grupo es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- 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).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Debido a que el Grupo se ha constituido durante el presente ejercicio 2018, las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que presenta el Grupo (véase nota 2.4.)

2.2.1. A continuación, se detallan las modificaciones de normativas emitidas que han sido de aplicación a partir del 1 de enero de 2018:

- NIIF 1: Adopción por primera vez de las NIIF. Eliminación de algunas exenciones a corto plazo.
- NIIF 2: Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones.
- NIIF 9: Instrumentos Financieros. Afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo.
- NIIF 15: Ingresos ordinarios de contratos con clientes. La nueva norma de ingresos afecta en mayor o menor medida a todas las industrias y sectores. Sustituye a todas las normas actuales e interpretaciones vigentes sobre ingresos.



CLASE 8.ª



ON4177080



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

- NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos.
- Modificación a la NIC 40: “Transferencia de inversiones inmobiliarias”. Se aplica cuando exista evidencia de un cambio de su uso.
- CINIFF 22: Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes, siendo el principio fundamental de este modelo el reconocer los ingresos ordinarios para representar la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

De acuerdo con el análisis efectuado a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha concluido que la adopción de la NIIF 15 “Ingresos ordinarios de contratos con clientes” no supone impactos significativos en el reconocimiento de ingresos en la medida en que esta norma excluye de su alcance los contratos de arrendamiento, los cuales siguen regulados por la norma contable (NIC 17/IFRS 16). Dada la naturaleza SOCIMI y las obligaciones que se derivan de dicho régimen, el Grupo no dispone de otros ingresos significativos distintos de los ingresos por arrendamiento.

La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma anterior de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros, sin embargo, no ha tenido un impacto significativo en la medida que no se han producido refinanciaciones, y que el saldo de cuentas por cobrar tampoco es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de morosidad es insignificante con respecto a la facturación y que los arrendatarios entregan como garantía de su crédito una fianza.

El resto de las normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, haya dejado de aplicarse.

2.2.2. Las normas e interpretaciones emitidas con aplicación a partir del 1 de enero de 2019 que están pendientes de aprobación por la Unión Europea son las siguientes:



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177081



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

- NIIF 16: Arrendamientos. Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. Esta norma establece un modelo contable único para los arrendatarios con un tratamiento similar al de los arrendamientos financieros.
- Modificación a la NIIF 9. Cancelación anticipada con compensación negativa.
- Mejoras anuales de las NIIF Ciclo 2015-2017. Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 Y NIC 23 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
  - NIIF 3: Combinación de negocios
  - NIIF 11: Acuerdos conjuntos
  - NIC 12: Impuestos sobre las ganancias
  - NIC 23: Costes por intereses

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2019 podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo. En el caso de la NIIF 16 (Arrendamientos), esta norma sustituirá a la NIC 17 actual y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2019, una de las novedades radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con un modelo dual, similar al que actualmente este vigente con la NIC 17, por este motivo el Grupo estima que el impacto de la adopción de esta norma no será significativo.

### **2.3. Moneda funcional.**

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.



CLASE 8.ª



0N4177082



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**2.4. Comparación de la información.**

En el presente ejercicio es aplicable la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, al haberse constituido en el presente ejercicio 2018 el Grupo. Tal como se indica en el apartado “Presentación e información” de las NIIF 1, al ser las primeras cuentas anuales consolidadas que presenta el Grupo conforme a NIIF, se incluye el balance consolidado y la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2018 y un segundo balance correspondiente a la apertura de 2018, en el que se presenta únicamente el estado de situación financiera de la Sociedad Dominante debido a que el Grupo se creó el 19 de junio de 2018.

**2.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio acabado a 31 de diciembre de 2018:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Uso de estimaciones:

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.



CLASE 8.º



ON4177083



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo mayor en las presentes cuentas anuales consolidadas son los cálculos del valor razonable de las inversiones inmobiliarias. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a 31 de diciembre de 2018.

**2.6. Activos y pasivos contingentes.**

A 31 de diciembre de 2018 no existen ni activos ni pasivos contingentes significativos del Grupo de sociedades.

**2.7. Correcciones de errores contables.**

Dado que las presentes cuentas anuales consolidadas suponen según la NIIF 1 la primera consolidación y aplicación de las NIIF, no existen correcciones de errores contables.

**2.8. Estacionalidad de las transacciones del Grupo.**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un mercado de carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018.

**2.9. Estado de flujos de efectivo consolidado.**

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteración en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: son las actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos fijos y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.



CLASE 8.ª



ON4177084



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

- Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del Grupo.

**2.10. Principio de empresa en funcionamiento.**

En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

**2.11. Importancia relativa.**

El Grupo aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.

**2.12. Información financiera por segmentos.**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo de Sociedades, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento de viviendas (y en su caso, con su correspondiente parking), situadas todas ellas en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo de Sociedades configura un único segmento operativo de negocio.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Cuentas Anuales



ON4177085



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**Nota 3. Principios de consolidación y variaciones del perímetro**

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que integran el perímetro de consolidación ha sido el siguiente:

**3.1. Principios de consolidación.**

Las Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerce el poder sobre las actividades relevantes manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo, por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión.

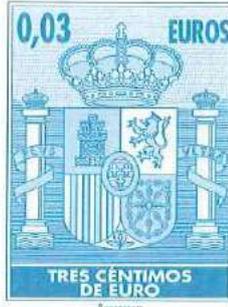
Las entidades dependientes participadas por la Sociedad Dominante que han sido incluidas en el perímetro de consolidación son las que se detallan a continuación:

Sociedades que forman el perímetro de consolidación								
Sociedad	Fecha de adquisición / constitución	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación			(Euros)	Sociedad titular de la participación indirecta
				Directa	Indirecta	Total	Valor neto de la participación	
<b>Sociedades que consolidan por integración global</b>								
• Pilmik Invest, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Ladywort Multiservicios, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Malvarat Negocios, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Simplex Cartera, S.L.U.	19/06/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.	19/06/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• UV Hispania Dream, S.L.U.	04/10/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Urban View Success, S.L.U.	04/10/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Urban View Iberian Focus, S.L.U.	04/10/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
• Urban View Real Estate Future, S.L.U.	04/10/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5 <sup>a</sup> , puerta 2 <sup>a</sup> de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000	-
							<u>30.000</u>	
<b>Actividad:</b>								
(1) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.								

Todas las sociedades dependientes han sido adquiridas mediante compraventa de la totalidad de las participaciones durante el periodo al que hacen referencia estas cuentas anuales consolidadas.



CLASE 8.ª



ON4177086



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. En caso necesario, se realizan ajustes en los estados financieros de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas por el Grupo.

Las adquisiciones de negocios se registran siguiendo el método de adquisición, de forma que los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición.

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los socios minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos.

La adquisición de las sociedades dependientes por parte de Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. no ha generado ni fondo de comercio de consolidación ni diferencias negativas de consolidación por encontrarse las sociedades inactivas en el momento de la compra y únicamente tenían en su patrimonio neto el capital social. Dado que la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de participaciones de todas las sociedades dependientes, no existen socios minoritarios afectos al grupo.

### **3.2. Variaciones en el perímetro de consolidación**

La Sociedad Dominante ha adquirido durante el ejercicio de las presentes cuentas anuales consolidadas la totalidad de las participaciones de las sociedades dependientes que integran el grupo consolidado detalladas en la Nota 3.1.

## **Nota 4. Políticas contables y normas de registro y valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del periodo acabado a 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las NIIF adoptadas, han sido las siguientes:

### **4.1. Inmovilizado intangible.**

En este epígrafe se recogen las aplicaciones informáticas. Se contabilizan a su coste de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.



CLASE 8.ª



ON4177087



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando el activo es dado de baja.

**Aplicaciones informáticas.** Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión del Grupo.

Su amortización se efectúa linealmente desde la fecha de activación y en función de su vida útil.

**4.2. Inmovilizado material.**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o al coste de producción, actualizados de acuerdo con la legislación en vigor. El inmovilizado material se presenta en el balance consolidado por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute, y empieza a depreciarse desde la fecha de su entrada en funcionamiento.

**4.3. Deterioro de valor de activos materiales e intangibles.**

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa por la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.



CLASE 8.ª



ON4177088



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**4.4. Inversiones inmobiliarias.**

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas y parkings. Corresponden a terrenos e inmuebles 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 coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fuera de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177089



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

- La duración del contrato de arrendamiento.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el período en que se producen.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados consolidada dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

#### **4.5. Arrendamientos.**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo únicamente tiene arrendamientos operativos.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
GENERAL



ON4177090



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Arrendamientos operativos.

*Contabilidad del arrendador.*

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando concurren las condiciones pactadas en el contrato.

*Contabilidad del arrendatario.*

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren. Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

**4.6. Instrumentos financieros.**

Los **activos financieros** se reconocen en el balance consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

**a) Préstamos y partidas a cobrar.** Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se mantienen por los saldos nominales pactados o contratados, excepto en el caso de vencimientos superiores a los doce meses, en cuyo caso se procede a aplicar el valor razonable siempre que no tengan tipo de interés pactado. En estos casos el valor por el que figuran es el valor actual financiero de cada caso y los intereses se aplicarán contablemente en función del tiempo. Solamente será aplicable el criterio del valor razonable en saldos con vencimiento inferior al año, cuando el efecto de contabilizarlo de ese modo, al cierre del ejercicio, fuere significativo y relevante.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177091



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Como criterio general, al menos al cierre del ejercicio, el Grupo procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de cambios de cotización, problemas de cobrabilidad u otras circunstancias. En esos casos, las diferencias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

En los casos de renegociación de las deudas que, de otro modo, estarían vencidas, se aplican los criterios antes señalados considerando como período de cobro el que va desde la generación de la deuda hasta la fecha de cobro renegociada.

Las fianzas entregadas se registran en balance a su valor nominal, al no ser significativo el efecto de no actualizar los flujos de efectivo.

**b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.** Activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable, que se negocian en un mercado activo, y cuyo vencimiento está fijado y sobre los cuales el Grupo tiene la capacidad y manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento.

Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo, se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

**c) Efectivo y otros líquidos equivalentes.** Bajo este epígrafe del balance consolidado adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Los principales **pasivos financieros** se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleado para ello el tipo de interés efectivo.

**a) Débitos y partidas a pagar.** Los préstamos, obligaciones y similares se registran por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de resultados consolidada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo.

El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.



CLASE 8.ª



ON4177092



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al valor amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se valoran al valor nominal, siempre que el efecto de actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

**4.7. Transacciones en moneda extranjera.**

La moneda de presentación del Grupo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

Durante el período al que se refieren las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, no se han generado transacciones en moneda extranjera que puedan derivar en diferencias de cambio.

**4.8. Impuesto sobre beneficios y diferidos.**

Con fecha 30 de marzo de 2017, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2017 la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Asimismo, las sociedades dependientes realizaron dicha comunicación a la Administración Tributaria de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI durante el ejercicio 2018.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2018, ni retenciones ni pagos a cuenta. La base imponible se calcula por la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Grupo a 31 de diciembre de 2018 no consolida fiscalmente.

**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.



CLASE 8.ª



ON4177093



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo 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 corresponden 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, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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 consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N4177094



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

### **Régimen SOCIMI**

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 las 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.

En este sentido, el Grupo 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.

#### **4.9. Ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.



CLASE 8.ª



ON4177095



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de “Inversiones inmobiliarias” en el estado de situación financiera consolidada.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

**4.10. Provisiones y contingencias.**

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de estas cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- **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.
- **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 del Grupo.

Las presentes cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. 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.



CLASE 8.ª  
del Estado



ON4177096



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

**4.11. Gastos de personal.**

- a) **Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.
- b) **Planes de pensiones.** El Grupo no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

**4.12. Transacciones con partes vinculadas.**

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

**4.13. Valor razonable.**

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesada y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo a las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

En general, se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima al valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer el Grupo para instrumentos financieros similares.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177097



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**4.14. Ganancias por acción.**

El beneficio básico por acción se calcula dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El beneficio diluido por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluidas.

**Nota 5. Gestión del riesgo financiero**

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en los Administradores de la Sociedad Dominante, los cuales tienen establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones de los tipos de interés y los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos que impactan al Grupo de Sociedades:

**a) Riesgo de tipo de cambio.**

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

El Grupo de Sociedades no ha operado con moneda extranjera por lo que este riesgo queda mitigado.

**b) Riesgo de tipo de interés.**

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.



CLASE 8.ª



ON4177098



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

En este sentido, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial. El Grupo de Sociedades estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas en el corto/medio plazo por lo que este riesgo no se considera significativo.

c) Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

En cualquier caso, el Grupo tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

- Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

d) Riesgo de liquidez.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito.

El Grupo de Sociedades mantiene siete préstamos hipotecarios por un importe total de 10.549.691,75 euros y un préstamo pignoraticio por importe 1.918.937,91 euros a 31 de diciembre de 2018, y tiene tesorería al cierre del ejercicio por importe de 3.271.347,16 euros e inversiones financieras en depósitos a corto plazo por importe de 7.100.000 euros. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que dichas fuentes de financiación son suficientes, para soportar las necesidades de liquidez en base a las expectativas de evolución del negocio.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS DE DEUDA



ON4177099



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

e) Riesgo fiscal.

Tal y como se menciona en la Nota 4.8, la Sociedad Dominante se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI), al igual que las sociedades dependientes tras su adquisición. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la sociedad del Grupo que lo incumpliera pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

f) 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 alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad. Este riesgo está mitigado dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes.

**Nota 6. Inmovilizado intangible**

La composición y el movimiento habido durante en el ejercicio 2018 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

<b>Inmovilizado intangible - 2018</b>					
Descripción	(Euros)				
	Saldos al	Altas	Saldos al	Amortización	Valor neto
	01-01-2018	2018	31-12-2018	acumulada al	contable al
• Aplicaciones informáticas	908,27	8.979,00	9.887,27	(1.685,16)	8.202,11
<b>Amortización acumulada</b>					
	(Euros)				
	Saldos al	Dotaciones	Saldos al		
	01-01-2018	2018	31-12-2018		
• Aplicaciones informáticas	114,47	1.570,69	1.685,16		

Las altas habidas durante el ejercicio 2018 corresponden en su totalidad a la adquisición de programas informáticos para la actividad del Grupo.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ECONOMÍA



ON4177100



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

El cargo a resultados del presente ejercicio en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado intangible ha ascendido a 1.570,69 euros.

El Grupo no ha registrado ninguna baja de inmovilizado intangible durante el ejercicio 2018. El Grupo tampoco tiene registrados elementos totalmente amortizados y en uso al cierre del ejercicio 2018.

El Grupo amortiza el inmovilizado intangible siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados son los que se detallan a continuación:

	<u>% anual</u>
Aplicaciones informáticas	25

**Nota 7. Inmovilizado material**

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2018 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

**Inmovilizado material - 2018**

Descripción	(Euros)				
	Saldos al	Altas	Saldos al	Amortización	Valor neto
	01-01-2018	2018	31-12-2018	31-12-2018	contable al 31-12-2018
• Instalaciones técnicas	-	3.191,49	3.191,49	(301,66)	2.889,83
• Otrs instalaciones	-	7.753,68	7.753,68	(677,86)	7.075,82
• Mobiliario	3.054,47	23.653,10	26.707,57	(1.640,68)	25.066,89
• Equipos para procesos de información	7.310,92	21.560,24	28.871,16	(6.905,04)	21.966,12
• Otro inmovilizado material	-	2.794,04	2.794,04	(183,55)	2.610,49
	<u>10.365,39</u>	<u>58.952,55</u>	<u>69.317,94</u>	<u>(9.708,79)</u>	<u>59.609,15</u>

Amortización acumulada	(Euros)		
	Saldos al	Dotaciones	Saldos al
	01-01-2018	2018	31-12-2018
• Instalaciones técnicas	-	301,66	301,66
• Otrs instalaciones	-	677,86	677,86
• Mobiliario	35,22	1.605,46	1.640,68
• Equipos para procesos de información	350,97	6.554,07	6.905,04
• Otro inmovilizado material	-	183,55	183,55
	<u>386,19</u>	<u>9.322,60</u>	<u>9.708,79</u>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INVERSIONES INMOBILIARIAS



ON4177101



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Las principales altas habidas durante el ejercicio 2018 corresponden a la adquisición de equipos informáticos y mobiliario para las oficinas administrativas donde el Grupo desarrolla su actividad.

El cargo a resultados del presente ejercicio en concepto de amortización de inmovilizado material ha ascendido a 9.322,60 euros.

El Grupo no ha registrado ninguna baja de inmovilizado material durante el ejercicio 2018. El Grupo tampoco tiene registrados elementos totalmente amortizados y en uso al cierre del ejercicio 2018.

El Grupo de Sociedades amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados a 31 de diciembre de 2018 se detalla a continuación:

	<u>% anual</u>
Instalaciones técnicas	10
Otras Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	25
Otro inmovilizado material	10

Al 31 de diciembre de 2018 no existen bienes afectos a ningún tipo de garantía.

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

**Nota 8. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento de este epígrafe del ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

Descripción	(Euros)					
	Saldo al 01-01-2018	Altas 2018	Bajas 2018	Traspasos 2018	Ganancias/pérdidas neta de ajustes a valor razonable	Saldo al 31-12-2018
* Terrenos y bienes naturales	6.614.205,55	18.962.535,43	-	122.711,94	15.215.961,75	40.915.414,67
* Construcciones	3.719.691,40	15.109.378,77	-	34.866,73	10.315.630,05	29.179.566,95
* Anticipos para inversiones inmobiliarias	157.578,67	216.213,06	-	(157.578,67)	-	216.213,06
	<u>10.491.475,62</u>	<u>34.288.127,26</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.531.591,80</u>	<u>70.311.194,68</u>



CLASE 8.ª



ON4177102



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Los anticipos para inversiones inmobiliarias corresponden a contratos de arras formalizados hasta el 31 de diciembre de 2018 y a reservas de inmuebles para su posterior compraventa. A continuación, se detalla la composición de los anticipos para inversiones inmobiliarias:

<b>Anticipos para inversiones inmobiliarias</b>	
Descripción	Importe
- Contrato Arras Critería	215.213,00
	<b>215.213,00</b>
Reserva de inmuebles	1.000,06
	<b>216.213,06</b>

En cuanto a los contratos de arras se muestran a continuación un detalle de los mismos:

Entidad	(Euros)		
	Importe de las Arras	Importe de la Compra	Fecha de vencimiento
Critería Caixa, S.A.U.	215.213,00	2.152.130,00	31/01/2019

La totalidad de las arras registradas a 31 de diciembre de 2018 han sido canceladas en el mes de febrero de 2019 (véase Nota 18).

***Inmuebles para arrendamiento:***

A continuación, mostramos un desglose por provincia de los inmuebles del Grupo de Sociedades según los metros cuadrados de superficie a 31 de diciembre de 2018:

	Metros Cuadrados								
	Superficie Bruta Alquilable								
	Barcelona	Tarragona	Gerona	Madrid	Valencia	Alicante	Almería	Málaga	Islas Baleares
Inversiones Inmobiliarias	20.617,65	2.831,00	389,20	6.361,00	1.464,00	296,00	75,00	272,00	2.085,89
% Importancia	59,95%	8,23%	1,13%	18,50%	4,26%	0,86%	0,22%	0,79%	6,07%



CLASE 8.ª



ON4177103



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 25.531.591,80 euros. En el Anexo 1 se muestran las inversiones inmobiliarias desglosadas por inmueble.

La estrategia empresarial del Grupo consiste en la explotación de su cartera actual de activos inmobiliarios mediante la prestación de servicios de arrendamiento a terceros.

***Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias.***

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	<u>(Euros)</u>
	<u>31.12.2018</u>
Ingresos por arrendamientos	608.197,44
Otros ingresos de explotación	12.473,04
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamientos	(34.354,63)
	<u>586.315,85</u>

Los gastos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias incluyen principalmente tributos, y gastos de comunidad.

***Bienes bajo arrendamiento operativo.***

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y tienen sus vencimientos entre 2019 y 2023.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:



CLASE 8.ª



ON4177104



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

	<b>Cuotas Compromisos</b>
Urban View Development Spain SOCIMI, S.A.	169.139,83
Pilmik Invest, S.L.U.	12.551,00
Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	16.734,17
Ladyworst Multiservicios, S.L.U.	-
Malvamar Negocios, S.L.U.	10.619,58
Sunplex Cartera, S.L.U.	16.101,67
Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.	11.218,33
Urban View Iberian Focus, S.L.U.	-
Urban View Succes, S.L.U.	-
Urban View Real Estate Future, S.L.U.	-
UV Hispania Dream, S.L.U.	-
	<b><u>236.364,58</u></b>

El importe total de los ingresos por arrendamiento y sociedad en 2018 es el siguiente:

	<b>Ingresos Arrendamientos</b>
Urban View Development Spain SOCIMI, S.A.	573.778,07
Pilmik Invest, S.L.U.	1.220,00
Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	600,00
Ladyworst Multiservicios, S.L.U.	-
Malvamar Negocios, S.L.U.	-
Sunplex Cartera, S.L.U.	8.826,92
Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.	23.772,45
Urban View Iberian Focus, S.L.U.	-
Urban View Succes, S.L.U.	-
Urban View Real Estate Future, S.L.U.	-
UV Hispania Dream, S.L.U.	-
	<b><u>608.197,44</u></b>

**Seguros.**

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177105



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

***Activos afectos a garantías.***

A 31 de diciembre de 2018, existen activos inmobiliarios por un valor neto contable por importe de 20.906.110,39 euros en garantía de diversos préstamos. El importe de los préstamos hipotecarios asciende a 10.549.691,75 euros (véase Nota 10.2).

***Procedimiento de valoración.***

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2018 se calcula en función de valoraciones realizadas por (Gesvalt sociedad de tasación, S.A.), valoradores independientes no vinculados al Grupo, y asciende a 70.094.981,62 euros. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los inmuebles se ha realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS – Estándares Profesionales” 10<sup>a</sup> Edición, publicado en julio de 2017, método de descuento de flujos de efectivo.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una de ellas. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Para el caso particular de las unidades con contrato de renta antigua, se ha realizado la siguiente hipótesis, para el plazo de arrendamiento efectivo se ha calculado a partir de la antigüedad de los contratos firmados entre 1905 y 1975, motivo por el cual, se ha asignado un periodo de comercialización remanente de 25 años.

La estrategia a seguir en la valoración de aquellas unidades que se encuentran ocupadas en precario, se ha estimado como hipótesis de plazo de proceso de desahucio un año y unos costes asociados al mismo de aproximadamente dos mil euros por unidad.

En cuanto a los incrementos de renta, se ha optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento, por lo que tanto los ingresos como los gastos previstos se han considerado en moneda constante y una tasa de descuento deflactadas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177106



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor netos actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado las mismas en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa interna de retorno para el descuento de flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 3,5% y el 7,5%.

La metodología utilizada para determinar el valor terminal para cada unidad ha sido el método de comparación, obteniendo el precio de venta actual.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

**Análisis de rentabilidades.**

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1,5% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018:

Resultado teórico	31 de diciembre de 2018		1 de enero de 2018	
	-1,5%	+1,5%	-1,5%	+1,5%
Valoradas por el método del descuento de flujos	<u>68.502.281</u>	<u>71.760.986</u>	<u>10.013.233</u>	<u>10.706.278</u>

**Revalorización de Inversiones Inmobiliarias.**

- Tal como se ha indicado anteriormente, la Dirección del Grupo ha solicitado la tasación, a un experto independiente, de la totalidad de los inmuebles en propiedad, reflejando en la misma que los activos a 31 de diciembre de 2018 tenían un valor de mercado muy superior a su valor neto contable por importe de 29.237.072,30 euros. El efecto de la revalorización de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2018 ha sido de 25.531.591,80 euros y ha sido registrado en la partida "Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
GENERAL



ON4177107



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Los activos con posterioridad a su reconocimiento inicial se valoran a valor razonable, y se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grupo en que el valor razonable es observable. Los activos inmobiliarios se clasifican en el nivel 3 por éstos referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo que no se basan en datos de mercado observables.

**Nota 9. Arrendamientos**

---

**Arrendamientos operativos (como arrendadora).**

El Grupo de Sociedades, como arrendadores, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos a favor del Grupo por importe de 608.197,44 euros, los cuales se encuentran registrados en la partida “Importe de la cifra de negocios” de la cuenta de resultados consolidada (véase Nota 14).

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 236.364,58 euros exigibles a corto plazo de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2018, dichos gastos han ascendido a 34.354,63 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada (7.004,53 euros en el ejercicio anterior).

**Arrendamientos operativos (como arrendataria).**

La Sociedad Dominante, como arrendataria, tiene arrendado varios inmuebles para usos de la actividad del Grupo bajo régimen de arrendamiento operativo, que puede ser cancelado antes de la finalización del contrato.

Al cierre del ejercicio 2018 las cuotas devengadas han ascendido a 35.781,66 euros, y se encuentra registrado en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 14).



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



ON4177108



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**Nota 10. Instrumentos financieros**

**10.1 Activos financieros.**

El Grupo de Sociedades reconoce como activos financieros cualquier tipo de activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Activos financieros - 31.12.2018			
Descripción	(Euros)		
	31/12/2018		
	Intrumentos financieros a largo plazo	Intrumentos financieros a corto plazo	Total
	Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros	
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>			
- Fianzas y depósitos	249.955,64	-	249.955,64
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	337.314,82	337.314,82
- Anticipos de remuneraciones	-	17.972,38	17.972,38
- Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 16)	-	290.104,78	290.104,78
- Efectivo y otros líquidos equivalentes	-	3.271.347,16	3.271.347,16
	<b>249.955,64</b>	<b>3.916.739,14</b>	<b>4.166.694,78</b>
<b>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento</b>			
- Inposiciones	-	7.100.000,00	7.100.000,00
<b>Inversiones Financieras</b>			
- Activo disponible para la venta	1.003.362,63	-	-
	<b>1.253.318,27</b>	<b>11.016.739,14</b>	<b>11.266.694,78</b>

El saldo que figura registrado en la partida “fianzas y depósitos” a largo plazo corresponde principalmente a las fianzas que han sido depositadas en el Instituto Catalán del Suelo (Incàsol), en la “Entitat valenciana d’habitatge i sòl” (EVHA) y en el “Instituto de la Vivienda de Madrid” (IVIMA) por importe de 98.430,93 euros y por último a la fianza entregada a un tercero por el alquiler de sus oficinas por importe de 1.400,00 euros.



CLASE 8.ª  
GENERALISTA



ON4177109



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Asimismo, el Grupo tiene registrado un depósito de 150.000,00 euros con su proveedor de liquidez del Mercado Alternativo Bursátil (MaB) al que pertenece.

Dentro del epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar”, al 31 de diciembre de 2018 se encuentran registrados 290.104,78 euros correspondientes a saldos con cuentas corrientes con partes vinculadas (68.576,86 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 16).

El saldo registrado en la partida “Activos disponibles para la venta” corresponde a un fondo de inversión contratado con una entidad financiera el 26 de julio de 2018. El fondo de inversión se clasifica en el nivel 1 y se basa en estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa puede acceder en fecha de valoración. Este fondo de inversión constituye a su vez la prenda de un préstamo pignoraticio que tiene la Sociedad Dominante con la misma entidad financiera (véase Nota 10.2).

Al 31 de diciembre de 2018, la inversión mantenida hasta el vencimiento corresponde a una imposición a plazo fijo que la Sociedad Dominante contrató con fecha 22 de junio de 2017 y que al cierre del ejercicio 2018 tiene un valor de 7.100.000,00 euros.

**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.** Al 31 de diciembre de 2018 el importe de 3.271.347,16 euros incluido en este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería y son de libre disposición. Los importes en libros del efectivo y equivalentes del Grupo están denominados en euros.

## **10.2. Pasivos financieros.**

El Grupo de Sociedades reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo de Sociedades. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177110



## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

#### Pasivos financieros - 31.12.2018

Descripción	(Euros)				Total
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	
Débitos y partidas a pagar	11.978.442,42	7.045.654,50	6.184.608,11	562.575,40	25.771.280,43

Las deudas con entidades de créditos a largo plazo corresponden al capital pendiente de pago por siete préstamos hipotecarios y un préstamo pignoraticio que tiene formalizados el Grupo.

El detalle de los préstamos hipotecarios es el siguiente:

Préstamos hipotecarios								
Entidad Emisora	Fecha inicial	Fecha Vencimiento	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	Descripción hipotecario	
- CaixaBank	24/07/2017	01/01/2035	1.080.000,00	1.080.000,00	-	18.990,00	Finca C/ Bta n.16	
- CaixaBank	02/08/2018	01/01/2035	1.439.833,62	1.439.833,62	-	8.482,17	Finca 1, planta 3, en su totalidad, C/ San Juan de la Santa Catalina de Gramenet Finca 1, planta 2, n.18 C/ Casanova, San Cugat del Val de Llobregat Finca 2, planta 1, n.23 C/ Calles de Santa Catalina de Gramenet Finca planta, Planta 2, C/ Fargues n. 1 y 11, Barcelona Finca 1, Planta 2, n. 8 y 10, C/ Arceles, C/ de Hospital de Llobregat Finca 1, n.121 y 127, C/ Mar de Hospital de Llobregat Finca 1, Planta 2, n. 1 de la calle Joan Marqués de Olesa Finca 2, Planta 2, C/ Calles de la Bona, n.121, Sabadell Finca 2, Planta 2, Bld. de, C/ San Juan de la Cruz, n.144 Finca 1, Planta 1, n.25 C/ Bta de Hospital de Llobregat Finca 2, Planta 1, n. 127 Avenida Santa Catalina, Hospital de Llobregat Bld. de Sagrada, C/ Argentea Catalina, n.7 de Cornellá de Llobregat Finca 1, Planta 3, enclaves n.24 C/ Chafarins, Bld. de 16, Barcelona	
- CaixaBank	11/03/2018	01/04/2035	878.000,00	878.000,00	-	10.995,27	Finca n.114 Empresa SA, Barcelona	
- CaixaBank	05/03/2018	01/01/2035	2.245.000,00	2.245.000,00	-	20.097,87	Finca 4, Planta 3, Barcelona, Bta. 150000 C/ Sag. n. 20 Finca 1, Planta 1, C/ San Josep Oriol, n.17, Barcelona Finca 4, Planta 2, C/ Pineda, n.9, de Barcelona Finca 2, Planta 2, C/ San Pedro n.2, Barcelona Finca 1, Planta 2, C/ San Bartomeu n.10, Barcelona Finca 1, Planta 2, C/ San Ferrn n.11, Barcelona Finca 4, Planta 2, C/ Bta n. 29, Barcelona Finca 2, Planta 3A, C/ Bta n. 35 Barcelona Finca 2, Planta 1, C/ Bta de Ferrn, n.6, Barcelona Finca 4, Planta 2, C/ Bta n. 73, Barcelona Finca 6, Planta 3, Avenida de la Marianne, n.33, Barcelona Finca 1, Planta 1, Avenida del Tercero General de Hospital de Llobregat, n.57 Finca 2, Planta 5, C/ Bta de Capelles, n.145, de Hospital de Llobregat Finca 2, Planta 1, C/ Calle Llong n.30, de Hospital de Llobregat Finca 3, Planta 1, enclaves A, C/ Forç y Sagas, n.14, Sabadell Finca 1, Imp. de enclaves n.218, enclaves B, C/ Calles, Sabadell Finca 3, Planta 2, C/ Calles de Oria, n.174, Sabadell Finca 1, Planta 1, A, C/ Joan Marqués n. 10, Sabadell Incluye calle Sagrada 209, Barcelona	
- CaixaBank	02/08/2018	01/01/2035	1.591.500,00	1.591.500,00	-	11.441,08	Finca 2, Planta 1, C/ Amor Hermoso, n.91, Madrid	
- CaixaBank	26/10/2018	01/01/2035	2.200.000,00	2.200.000,00	-	4.013,30	Finca 1, Planta 3, C/ Calles, n.8, Cornellá de Llobregat Finca 1, Planta 1, Av. Calles del Amparo, n. 11, Torrejón de Ardoz Finca 1, Planta 1, C/ Magi Cebal, n.14, Sabadell Finca 1, Planta 2, C/ Magi y Ferrn, n. 68, Santa Catalina de Gramenet Finca 1, Planta 3, C/ Diego de Leza, n.3, San Sabat de Roer Bayre Finca 1, Planta 2, n. 100, n. 10, Valencia Finca 1, Planta 1, C/ Calles, n. 4, Paris Finca C/ Marag, n.55 Bis, Hospital de Llobregat Finca 1, C/ Bta de Ferrn, n.139, Madrid Finca 3, Planta 1, P/ Bta Calles, n.16, Madrid Finca C/ Amor, n.12, Barcelona	
- CaixaBank	25/11/2018	01/12/2035	682.500,00	682.500,00	-	2.941,27	Finca C/ Amor, n.12, Barcelona	
			<b>10.549.691,25</b>	<b>10.549.691,25</b>	-	<b>65.592,52</b>		



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177111



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Los mencionados préstamos comparten las mismas características, tienen un interés nominal anual del 1,75% durante el primer ejercicio y, posteriormente, hasta la fecha de su vencimiento devengan un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,750 puntos. La totalidad de estos préstamos tiene una carencia en la devolución del capital de tres años.

En cuanto al préstamo pignoraticio, éste se formalizó con la entidad financiera Cajamar y tiene un interés nominal anual del 1,50% durante el primer ejercicio y, posteriormente, hasta la fecha de su vencimiento devenga un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,500 puntos. El objeto de la prenda que se constituye como garantía de este préstamo es un fondo de inversión, cuya titularidad corresponde a la Sociedad y que, a 31 de diciembre de 2018, está valorado en 1.003.362,63 euros (véase Nota 10.1).

Los vencimientos de todos los préstamos son los siguientes:

Año	(Euros) 31-12-2018
2020	518.542,12
2021	749.804,01
2022	1.026.913,82
2023	611.096,43
2024 y siguientes	9.072.086,05
	<u>11.978.442,42</u>

Dentro de la partida “Derivados y Otros” a largo plazo encontramos préstamos otorgados a la Sociedad Dominante y a una de las Sociedades Dependientes por varios socios minoritarios y empresas vinculadas por importe total de 6.887.287,62 euros al 31 de diciembre de 2018, así como fianzas recibidas por el Grupo por los inmuebles alquilados por importe de 158.366,88 euros al 31 de diciembre de 2018.

En “Créditos, Derivados y Otros” a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:

	(Euros) 31-12-2018
Proveedores	233.684,55
Acreedores varios	169.268,03
Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 16)	159.622,82
	<u>562.575,40</u>



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON4177112



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**Nota 11. Provisiones y contingencias**

---

A 1 de enero 2018, el Grupo tenía registrada una provisión por importe de 89.000,00 euros en concepto de una indemnización por desalojo a través de un acuerdo formalizado el 27 de noviembre de 2017 correspondiente a un inmueble propiedad del Grupo. Con fecha 19 de enero de 2018 el Grupo ha pagado la totalidad de la indemnización. A 31 de diciembre de 2018 no hay provisiones.

**Nota 12. Fondos propios**

---

**Capital suscrito**

Con fecha 8 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante se constituyó con un capital social de 60.000 euros compuesto por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de enero de 2018, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,96 euros mediante la emisión de 4.970.788 nuevas acciones nominativas, de igual valor nominal que las ya existentes, íntegramente suscritas y totalmente desembolsado su valor nominal mediante aportación dineraria. Dicha ampliación fue suscrita por la sociedad vinculada Urban View Socimi, L.P. mediante el préstamo que tenía otorgado a la Sociedad Dominante.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad Dominante aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital en la cantidad de 278.510 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.510 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes, acumulables e indivisibles. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a 1.721.490 euros, a razón de 6,18 euros de prima por cada nueva acción emitida. El aumento de capital se realiza mediante la compensación de créditos de socios que a la fecha de la operación eran líquidos, estaban vencidos y eran exigibles.

A 31 de diciembre de 2018 el capital suscrito de la Sociedad Dominante está fijado en la suma de 5.309.298,96 euros, representado por 5.309.298,96 acciones nominativas de la misma clase y serie.

**Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, en la sociedad anónima se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito.



CLASE 8.ª



ON4177113



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital 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 disponible 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 el 20% del capital suscrito. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no se encuentra constituida.

**Otras aportaciones de Socios**

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes acordaron resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad Dominante por importe de 17.290.828,24 euros y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad registrándose en la partida "Otras aportaciones de Socios". Posteriormente, Urban View Socimi LP ha ido realizando sucesivas aportaciones de socios que unido a la aportación anterior ascendieron a 24.407.455,52 euros.

Con fecha 30 de agosto de 2018 en la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante, los accionistas acordaron que la parte proporcional de la aportación de socios del socio minoritario, Eitan Peretz titular del 1,19% del capital suscrito en el momento podría realizarse de forma aplazada y como máximo antes del 31 de diciembre de 2018. Este accionista ha realizado el desembolso por importe de 270.470,00 euros con fecha 4 de diciembre de 2018.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital social en la cantidad de 278.510,00 euros y una prima de emisión ascendente a 1.721.490,00 euros. Como consecuencia del aumento del capital, la cuenta de "Otras aportaciones de Socios" disminuyó en 2 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2018 el saldo que figura en el Patrimonio neto de la Sociedad correspondiente a "Otras aportaciones de socios" asciende a 22.677.925,52 euros.

**Acciones en patrimonio propias**

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó con fecha 13 de noviembre de 2018 autorizar la adquisición de acciones propias. Al 31 de diciembre de 2018 las acciones propias



CLASE 8.ª



ON4177114



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

de la Sociedad representan el 0,39% del capital y totalizan 20.889 acciones con un precio promedio de adquisición de 7,18 euros por acción.

**Socios externos**

La Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 es poseedora de la totalidad de las participaciones de las sociedades dependientes, motivo por el cual el epígrafe “Intereses minoritarios” tiene un saldo de cero.

**Ganancias por acción**

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El cálculo de la ganancia por acción básico del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

**Ganancias por acción diluido**

	<u>31/12/2018</u>
• Beneficio neto/(Pérdida), en euros	24.227.810,48
• Número de acciones en circulación medio ponderado	5.309.299
• Beneficio por acción/(Pérdida), en euros	4,56

La ganancia diluida por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluidas.



CLASE 8.ª



ON4177115



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

El cálculo de la ganancia diluida por acción del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

**Ganancia por acción básico**

	<u>31/12/2018</u>
• Beneficio neto/(Pérdida), en euros	24.227.810,48
• Número de acciones en circulación medio ponderado	5.309.299
• Beneficio por acción/(Pérdida), en euros	4,56

**Política de distribución de dividendos**

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales Consolidadas en el periodo en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la dispuesta en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Durante el ejercicio 2018 no se han distribuido dividendos.

**Nota 13. Administraciones Públicas y Situación fiscal**

**13.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.**

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantiene los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:



CLASE 8.ª



ON4177116



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

	(Euros)	
	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, deudora por IVA	152.416,76	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	52.687,16
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	108.153,53
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	19.486,80
Hacienda Pública por otros conceptos	3.662,52	-
	<u>156.079,28</u>	<u>180.327,49</u>

### 13.2. Conciliación entre el resultado contable consolidado y la base imponible fiscal.

La conciliación entre ingresos y gastos del periodo y la base imponible del Impuesto sobre sociedades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
Saldo de ingresos y gastos del periodo			24.227.810,48			-	24.227.810,48
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	26.182,40	25.795.302,23	(25.769.119,84)	-	-	-	(25.769.119,84)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.541.309,36)			-	(1.541.309,36)

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidado, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

No procede la contabilización de ningún impuesto diferido en el Grupo debido a que todas las transacciones están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo del 0%).

### 13.3. 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. A 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución.



CLASE 8.º



ON4177117



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**  
**y sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2018.

Las bases imponible pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 2.109.977 euros (568.667,64 euros a 31 de diciembre de 2017). Debido a que la Sociedad no tiene un plan definido de compensación de las bases imponibles negativas y por el régimen que en el cual se encuentra acogido de SOCIMI, la Sociedad no ha activado las bases imponibles negativas.

**13.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.**

Descripción	31 de diciembre de 2018
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.	El Grupo no ha obtenido beneficios y por lo tanto no ha dotado reservas (véase Nota 12)
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"><li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li><li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li></ul>	El Grupo no ha obtenido beneficios y por lo tanto no ha dotado reserva alguna (véase Nota 12)
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"><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li></ul>	El Grupo no ha obtenido beneficios y por lo tanto no ha repartido beneficios.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen de tipo general</li><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>	El Grupo no ha obtenido beneficios y por lo tanto no ha repartido beneficios.



CLASE 8.ª



ON4177118



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	El Grupo no ha obtenido beneficios y por lo tanto no ha repartido beneficios.
f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a éste régimen especial	(Véase detalle en Anexo I)
g)	Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	(Véase detalle en Notas 8 y 14)
h)	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	El Grupo no ha obtenido beneficios y por lo tanto no ha dotado reservas (véase Nota 12)

**Nota 14. Ingresos y gastos**

Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias.

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la Nota 8 de esta memoria consolidada.

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2018, que asciende a 608.197,44 euros, corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional (véase Nota 9). Al 31 de diciembre de 2018 el porcentaje de ocupación de los inmuebles que conforman las inversiones inmobiliarias del Grupo de Sociedades es del 41,20%.

Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	(Euros)
	<u>31-12-2018</u>
Sueldos y salarios	435.907,10
Seguridad Social a cargo de la empresa	123.771,25
Otros gastos sociales	2.006,00
	<u>561.684,35</u>



CLASE 8.ª



ON4177119



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Otros gastos de explotación.

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de resultados de las cuentas anuales consolidadas de 2018 es el siguiente:

	<u>(Euros)</u>
	<u>31-12-2018</u>
Arrendamientos y cánones (Nota 9)	35.781,66
Reparaciones y conservación	34.154,89
Servicios profesionales independientes	577.540,95
Transportes	857,93
Primas de seguros	41.726,61
Servicios bancarios y similares	46.576,16
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.332,28
Suministros	21.788,19
Otros servicios	246.999,90
Otros tributos	52.504,36
Ajustes negativos en IVA de activo corriente	107.693,04
	<u>1.171.955,97</u>

Otros resultados.

Los resultados originados fuera de la actividad normal del Grupo incluidos en la partida "Otros resultados" ascienden a 35.889,67 euros de pérdida en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y se han producido por la regularización de fianzas.

Participación en el resultado consolidado.

Los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:



CLASE 8.ª



ON4177120



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Participación en el resultado consolidado	
Entidad	(Euros) 31/12/2018
Urban View Development Spain Socimi, S.A.	8.210.181,54
Pilmik Invest, S.L.U.	1.994.377,96
Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	2.415.495,42
Ladyworst Multiservicios, S.L.U.	1.036.037,85
Malvamar Negocios, S.L.U.	2.727.568,13
Sunplex Cartera, S.L.U.	4.820.800,56
Rehabilitaciones Clasic, S.L.	2.599.961,51
Urban View Iberian Focus, S.L.U.	426.847,31
Urban View Success, S.L.U.	-1.009,60
Urban View Real Estate Future, S.L.U.	-1.222,75
Urban View Hispania Dream, S.L.U.	-1.227,45
	<u>24.227.810,48</u>

**Nota 15. Información sobre medio ambiente**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo (véase Nota 1), la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni 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 resumidos consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

**Nota 16. Operaciones con partes vinculadas**

El importe de los saldos en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 con empresas vinculadas es el siguiente:



CLASE 8.ª



ON4177121



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Descripción	(Euros)	
	31-12-2018	
	Deudor	Acreedor
	<u>Cuenta corriente</u>	
Bcnadlan Investment S.L.	278.933,05	1.177,04
Urban View Socimi, L.P.	-	150.005,39
Kagota Inc.	-	-
Otras partes vinculadas	11.171,73	8.440,39
	<u>290.104,78</u>	<u>159.622,82</u>

El importe de las transacciones comerciales del ejercicio 2018 con empresas vinculadas es el siguiente:

Descripción	(Euros)
	31-12-2018
	Servicios recibidos
Bcnadlan Investment S.L.	276.877,79
Kagota Inc.	-
	<u>276.877,79</u>

Los servicios recibidos por otras partes vinculadas durante el ejercicio 2018 corresponden a los servicios de management fees (administración y gestión) prestados por la empresa Bcnadlan Investment, S.L.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.



CLASE 8.ª



ON4177122



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

El Grupo de Sociedades realiza todas sus operaciones valoradas a los efectos de precios de transferencia de acuerdo a su valor de mercado, determinado a partir del coste incurrido en la prestación del servicio incrementando un margen de acuerdo a operaciones equiparables con entidades independientes.

A 1 de enero de 2018, encontrábamos un préstamo con la empresa Urban View Socimi, L.P. por importe de 17.220.938,24 euros. Este préstamo fue capitalizado parcialmente con fecha 22 de enero de 2018 por importe de 4.970.788,00 euros (véase Nota 10.2 y 12).

A 31 de diciembre de 2018, existe un préstamo convertible por los socios de la Sociedad Dominante, el cual está pendiente de capitalización por importe de 5.697.126,41 euros (véase Nota 10.2). El préstamo fue formalizado con fecha 31 de marzo del ejercicio 2017 y su vencimiento final es el 31 de marzo de 2022. Este préstamo convertible no devenga interés alguno. El efecto de no devengar interés de mercado como el resto de operaciones financieras con entidades del grupo no es significativo.

**Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración.** Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, los miembros del órgano de Administración no han percibido retribución alguna. Los miembros de alta dirección han percibido durante el ejercicio 2018 en concepto de retribución la cantidad de 144.000,00 euros.

No se han concedido créditos, avales, seguros de vida, planes de pensiones, etc. a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés del Grupo.

#### **Nota 17. Otra información**

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018 por categorías profesionales es el siguiente:



CLASE 8.ª



ON4177123



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2018		
		Hombres	Mujeres	Total
<u>Categoría profesional</u>				
Administrativo	5	2	6	8
Auxiliar administrativo	1	1	1	2
Gestor	6	6	1	7
Técnico	1	0	1	1
Abogado	1	1	0	1
	<u>14</u>	<u>10</u>	<u>9</u>	<u>19</u>

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33%.

**Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria abreviada.**

El Grupo no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria consolidada, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

**Remuneración a los auditores.**

La remuneración a los auditores por la realización de la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas, así como de las Cuentas Anuales de la Sociedad Dominante, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 asciende a 24.700,00 euros (8.500,00 euros en el ejercicio anterior correspondiente a la Sociedad Dominante).

**Nota 18. Hechos posteriores**

No han acaecido hechos significativos con posterioridad a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y que por su importancia requieran su inclusión en las notas de esta Memoria consolidada a excepción de los siguientes:

- El Grupo ha adquirido 30 unidades inmobiliarias durante el mes de febrero, siendo todas ellas viviendas, por un importe total de 2.067.470,00 euros. A raíz de esta adquisición se ha cancelado la totalidad de anticipos para inversiones inmobiliarias registrado al 31 de diciembre de 2018 (véase Nota 8).



CLASE 8.º



ON4177124



Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2018

Table with 8 columns: Tipología, Inmueble, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Revalorización, Valor Neto Contable, Ingresos atribuibles. It lists various real estate investments across different locations in Spain.



ON4177125

CLASE 8.<sup>a</sup>  
INVERSIONES INMOBILIARIAS

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**  
y sociedades dependientes  
**Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

**Anexo I****Inversiones inmobiliarias - 31.12.2018**

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición	Coste	Revalorización	Valor Neto Contable	Ingresos asociados
Apartamento	Calle Reloj número 55, 1	Santa Coloma de Gramenet	24/04/2018	53.559,61	50.618,53	104.178,14	3.247,12
Apartamento	Calle Milla y Fontanals número 63, 1	Santa Coloma de Gramenet	24/04/2018	89.605,85	75.775,74	165.381,59	3.044,76
Apartamento	Calle Terrassa número 24, Bajo	Santa Coloma de Gramenet	24/04/2018	46.193,24	58.986,98	99.180,22	1.949,52
Apartamento	Calle Madrid número 31, 1	Madrid	24/04/2018	72.529,84	72.312,28	144.842,12	3.636,23
Apartamento	Avenida Cahada del Arroyo, Esc D	Torrejón de Ardoz	24/04/2018	61.360,10	109.142,33	170.502,43	1.200,00
Apartamento	Calle José Benlliure número 49, 4	Valencia	24/04/2018	83.936,51	2.059,78	85.996,29	-
Apartamento	Calle Teruel número 15, 8	Valencia	24/04/2018	156.765,83	6.486,99	163.252,82	4.465,20
Apartamento	Calle Progreso número 241, 2	Valencia	24/04/2018	152.351,79	21.815,23	174.167,02	3.459,34
Apartamento	Avenida 1 <sup>a</sup> de Mayo número 6 y 8	Valencia	24/04/2018	46.309,66	49.339,44	95.649,10	-
Apartamento	Calle Progreso 241, Bajo	Valencia	24/04/2018	95.006,79	34.473,75	129.480,54	2.546,31
Apartamento	Calle Campanas número 18, 2-4	Valencia	24/04/2018	136.052,98	40.482,71	176.535,69	800,00
Apartamento	Calle Progreso número 241, 1-2	Valencia	24/04/2018	116.537,65	5.793,36	122.331,01	-
Apartamento	Calle Samuel Ros número 18, 6-24	Valencia	24/04/2018	87.001,68	34.726,15	121.727,23	1.790,46
Apartamento	Calle Pintor Pascual número 17 y 18	Valencia	24/04/2018	121.584,53	90.024,23	211.608,76	-
Apartamento	Calle de la Baraca número 10, 4-4zq	Valencia	24/04/2018	113.642,58	100.256,28	213.898,86	4.000,00
Apartamento	Calle Pintor Fortany número 19, 1-C	Viladecans	24/04/2018	64.904,75	109.701,23	174.605,98	640,66
Apartamento	Calle Doctor Arús número 10, 1-6	Cornellà de Llobregat	28/03/2018	101.555,61	34.594,39	136.150,00	1.200,00
Apartamento	Avenida de Gavà número 54, 3-2	Viladecans	04/05/2018	111.405,22	49.960,79	161.366,01	2.776,40
Apartamento	Calle Embajadores número 210, 2	Madrid	27/02/2018	233.229,53	172.997,52	406.227,05	-
Apartamento	Calle Jerte número 6, Bajo-D	Madrid	27/02/2018	78.428,08	167.338,81	245.766,89	3.023,33
Apartamento	Rambla Rafael Casanovas número 37, 2-4	Sant Doi de Llobregat	27/02/2018	105.138,86	48.838,89	153.977,75	4.937,26
Apartamento	Calle Sant Joan Bosco número 50, 2-1	Sant Doi de Llobregat	27/02/2018	105.566,12	79.047,20	184.603,32	2.995,68
Apartamento	Calle Lancia número 61, 3-1	Madrid	27/02/2018	128.068,37	229.533,55	357.601,92	-
Apartamento	Calle Francesc Moragas número 35, 1-1	Cornellà de Llobregat	27/02/2018	122.877,09	300.907,09	423.784,18	-
Apartamento	Calle Calafell número 131, 4-4	Gavà	27/02/2018	77.182,55	60.443,08	137.625,63	1.100,00
Apartamento	Calle Holanda número 7, 2-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	61.997,36	61.292,17	123.289,54	-
Apartamento	Calle Mare de Deu de Port número 332, 3-3	Barcelona	27/02/2018	65.052,32	100.652,29	165.704,61	-
Apartamento	Calle Antoni de Capmany número 401, 2-3	Madrid	27/02/2018	76.909,59	8.637,03	85.546,62	-
Apartamento	Calle Benimiset número 113, 4	Madrid	27/02/2018	52.510,18	25.169,36	77.679,54	2.490,05
Apartamento	Calle Barceloneta número 43, 3-4	Viladecans	27/02/2018	137.489,75	162.493,50	300.983,25	-
Apartamento	Avenida Barbera número 320, 1-A	Sabadell	27/02/2018	72.760,71	63.733,34	136.494,05	-
Apartamento	Plaza Ribera número 2, 3-3	Montcada i Reixac	27/02/2018	35.322,96	36.195,76	71.518,72	600,00
Apartamento	Calle Ausias March número 114, 1-4	Badalona	27/02/2018	37.041,43	63.982,46	101.023,89	3.982,75
Apartamento	Avenida Terra Nostre número 41, 1-3	Montcada i Reixac	27/02/2018	30.390,67	59.677,63	90.068,30	-
Apartamento	Calle Diego de León número 9, 3-3	San Sebastián de los Reyes	27/02/2018	124.041,75	27.112,49	151.154,24	750,00
Apartamento	Calle Caspouzas número 56, 2-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	30.378,23	30.594,61	60.972,84	-
Apartamento	Calle Gerdner número 2, 3-4	Cornellà de Llobregat	27/02/2018	81.963,26	40.278,82	122.242,08	-
Apartamento	Calle Colomeres número 111, 3-2	Gavà	27/02/2018	185.408,41	82.224,64	267.633,05	5.029,40
Apartamento	Calle Ferrer i Vidal número 7, 1-1	Sabadell	27/02/2018	74.896,61	76.544,31	141.440,92	3.749,35
Apartamento	Calle Ura número 24, 1-3	Badalona	27/02/2018	66.680,04	8.298,67	74.978,71	2.985,04
Apartamento	Avenida Ponent número 39, Entresuelo-2	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	106.915,89	20.666,89	127.582,78	-
Apartamento	Calle Florida Blanca número 32, 3-1	Badalona	27/02/2018	72.656,41	30.860,53	103.516,94	4.098,62
Apartamento	Calle Calderón de la Barca número 123, 2-3	Badalona	27/02/2018	58.571,26	15.333,75	73.905,01	2.743,90
Apartamento	Calle Racanado número 9, 2-2	Castelldefels	27/02/2018	120.961,90	108.243,50	229.205,40	-
Apartamento	Calle Muntaner número 36, 5-2	Sabadell	27/02/2018	87.072,54	42.823,07	129.895,61	-
Apartamento	Calle Colón número 6, 1-4	Gornellers	27/02/2018	55.686,63	58.312,17	114.998,80	-
Apartamento	Calle Mas número 144, 2-2	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	77.747,71	35.146,34	112.894,05	2.507,23
Apartamento	Calle Cooperativa número 7, Bajo-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	54.106,09	49.948,14	104.054,23	1.800,00
Apartamento	Calle Ceire número 1, 1-4	Cornellà de Llobregat	28/03/2018	64.243,98	17.013,94	81.257,92	-
Apartamento	Calle Coswel Sanfeliu número 13, 4-2	El Prat de Llobregat	28/03/2018	218.908,70	22.920,29	241.828,99	9.150,38
Apartamento	Calle Cultura número 23, 2-1	Santa Coloma de Gramenet	28/03/2018	102.330,65	75.999,25	178.329,90	5.078,10
Apartamento	Calle Dulzamarra número 8, 1-4	Cornellà de Llobregat	28/03/2018	75.456,37	72.742,69	148.199,06	2.200,00
Apartamento	Calle Duana 3, 3-3	Cornellà de Llobregat	31/03/2018	80.687,33	60.902,74	141.590,07	-
Apartamento	Calle Francisco Laguna número 4, 1	Madrid	26/06/2018	60.750,57	48.122,64	108.873,21	3.363,92
Apartamento	Calle Calderón de la Barca 121, Esc 1, 2-2	Badalona	28/03/2018	78.665,42	24.123,08	102.788,50	4.295,72
Apartamento	Calle Barcelona número 29, Esc A, 3-2	El Prat de Llobregat	28/03/2018	79.636,23	39.640,04	119.276,27	-
Apartamento	Avenida Mrl Jean número 21, 3-2	Viladecans	28/03/2018	101.735,76	94.332,93	196.068,69	-
Apartamento	Calle Mare de Deu de Montserrat número 95, Esc 6, 2-1	Viladecans	31/05/2018	96.597,79	25.438,51	122.036,30	1.239,88
Apartamento	Calle Riera la Salut número 30, 2-1	Sant Joan de Llobregat	28/03/2018	109.531,84	5.564,52	115.096,36	-
Apartamento	Calle Sant Joan de la Creu número 144, 2-2	Badalona	28/03/2018	104.193,33	1.484,21	105.677,59	3.518,42
Apartamento	Calle Sant Josep número 141, 2-1	Santa Coloma de Gramenet	28/03/2018	94.365,80	80.641,26	175.007,06	6.000,00
Apartamento	Calle Gloriamont número 16, 2-2	Badalona	28/03/2018	98.317,69	2.054,00	100.381,69	7.787,76
Apartamento	Calle San Vicente número 6, 4-3	Barcelona	07/05/2018	93.004,55	75.455,86	168.460,41	2.455,20
Apartamento	Calle Pasaje Rio Ter, Esc E, 3-1	Cubelles	07/05/2018	159.009,93	24.056,31	183.066,24	-
Apartamento	Calle Camí del Mig número 20, 3-2	Madrid	07/05/2018	59.821,90	57.428,94	117.250,84	-
Apartamento	Calle Mossèn Camil Rosell número 85-89, 1-1	Santa Coloma de Gramenet	07/05/2018	120.556,59	69.041,32	189.597,91	2.327,38
Apartamento	Calle Wilson número 26, 3-1A	Terrassa	07/05/2018	87.501,09	47.367,25	134.868,34	1.542,00
Apartamento	Calle Duquesa Victoria, D15 S2 PK20	Terrassa	07/05/2018	9.476,57	(1.121,45)	8.355,12	-
Apartamento	Calle Francisco de Vitoria número 25, 4-1	Terrassa	07/05/2018	49.820,38	74.644,33	124.464,71	-
Apartamento	Calle Ronda de la Terrassa número 111, 1-1	Hospitalet de Llobregat	27/04/2018	85.574,78	136.503,32	222.078,10	-
Apartamento	Calle Marcelo Usera número 170, 5-4	Madrid	27/04/2018	91.031,22	120.627,27	211.658,49	2.331,50
Apartamento	Calle Pablo Iglesias número 47, 3	Barcelona	27/04/2018	78.976,84	110.376,22	189.353,06	-
Apartamento	Calle Oze de Selcembre número 34, 2-1	Viladecans	27/04/2018	67.247,11	70.983,72	138.230,83	-
Apartamento	Calle Giraldá, 45	Castelldefels	27/04/2018	115.632,37	(11.189,33)	104.443,04	812,58
Apartamento	Calle San Bertran número 10, 4-3	Barcelona	27/04/2018	71.246,95	35.675,04	106.921,99	-
Apartamento	Calle Blasi número 43, 2-3	Hospitalet de Llobregat	27/04/2018	69.081,12	27.445,89	96.527,01	2.075,00
Apartamento	Calle Nueva Señora de Bellvís número 20-38, Esc 32, 55-13	Hospitalet de Llobregat	27/04/2018	97.632,54	47.296,87	144.929,41	2.378,78
Apartamento	Calle Arenys de Mar número 32, 10-Derecha	Terrassa	27/04/2018	149.949,89	127.919,71	277.869,60	2.550,00
Apartamento	Avenida Meridiana número 629, 2-1	Barcelona	27/04/2018	102.306,44	16.777,78	119.084,22	-
Apartamento	Avenida Carig número 94, Esc 1, 1-1	Badalona	13/06/2018	57.112,18	28.756,00	85.868,18	-
Apartamento	Paseo Soler i Boscá número 1, Esc 1, 1-2	Badalona	13/06/2018	52.872,22	150.875,85	203.748,07	-
Apartamento	Calle Deshm número 50, 3-2	Barcelona	13/06/2018	125.924,15	23.550,98	149.475,13	1.744,00
Apartamento	Avenida Republica de Argentina número 4, Bajo-2	Barcelona	13/06/2018	100.425,63	203.159,85	303.585,48	-



CLASE 8.ª



ON4177126



Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2018

Table with 8 columns: Tipología, Inmueble, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Revalorización, Valor Neto Contable, Ingresos asociados. It lists various real estate investments across different locations in Spain.



CLASE 8.ª



ON4177127



Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2018

Table with 8 columns: Tipología, Inmueble, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Revalorización, Valor Neto Contable, Ingresos asociados. It lists various real estate investments across different locations in Spain.



CLASE 8.ª



ON4177128



Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2018

Table with 8 columns: Tipología, Inmueble, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Revalorización, Valor Neto Contable, Ingresos asociados. Lists various real estate investments with their respective details.



**CLASE 8.ª**  
[UNION DE PATENTES]



ON4177129



**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
sociedades dependientes**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado  
al 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.ª



ON4177130

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SUBSIDIARIAS

## INFORME DE GESTIÓN DIC2018



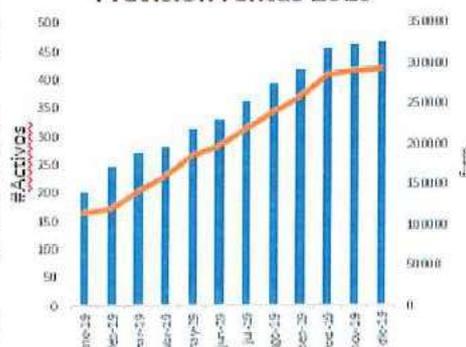
# OVERVIEW

- **Evolución de los negocios y situación de la Sociedad:** El año 2018 ha sido un ejercicio muy activo desde el punto de vista de la inversión y en diciembre la cartera ha alcanzado las 454 unidades. Se ha avanzado en el saneamiento legal de los activos, finalizando el ejercicio con un 21% de los activos en rehabilitación y un 43% ya alquilados. La mejora de la disponibilidad ha impactado fuertemente en el volumen de contratos de alquiler y la generación de rentas (608k€ y 195 contratos).
- **Factores de riesgo:** El auge del alquiler en España, el hecho de que cada vez más familias elijan esta opción para su primera vivienda y la escasez de producto de calidad a buen precio en buenas zonas urbanas, consolida la estrategia a largo plazo de la compañía. La nueva ley del alquiler refuerza el carácter a largo plazo de este negocio pero al mismo tiempo puede afectar a decisiones de desinversión que puedan tomarse en el medio plazo.
- **Riesgo de crédito:** Es considerado como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y se suelen cobrar las rentas mensualmente por anticipado. El Grupo tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros adecuado.
- **Riesgo de liquidez:** El Grupo mantiene tesorería al cierre e inversiones financieras en depósito a corto plazo suficientes para soportar las necesidades de liquidez en base a las expectativas de evolución del negocio.
- **Riesgo de tipo de interés:** Este riesgo puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo en los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable. El Grupo estima que el índice de referencia de su deuda con entidades de crédito no sufrirá variaciones significativas en el corto/medio plazo, por lo que no considera el riesgo como significativo.
- **Acontecimientos importantes ocurridos después del ejercicio:** El hito más importante en los primeros meses de 2019 ha sido la entrada de la Sociedad en el MAB. Se espera que este paso afiance el modelo de negocio de la compañía y dote de la transparencia necesaria para ser una buena alternativa de inversión y para seguir resultando atractivos para los partners bancarios.
- **Evolución previsible de la Sociedad:** Se espera que las rentas en 2019 asciendan a 2,4 millones de € y que en 2020, ya con toda la cartera disponible para el alquiler, se superen los 3,5 Millones de €. La Dirección continúa analizando el mercado a la búsqueda de nuevas oportunidades de inversión que puedan mejorar el portfolio actual.
- **Adquisición y enajenación de acciones propias:** La sociedad ha adquirido acciones propias en el ejercicio 2018 por un precio de 150k€.

### PORTFOLIO (unidades)



### Previsión rentas 2019





CLASE 8.ª  
PROPIETARIO



ON4177131

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SUBSIDIARIAS

INFORME DE GESTIÓN DIC2018



## ESTADOS FINANCIEROS

### CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

€	2018
<b>INGRESOS POR RENTAS</b>	<b>108.197</b>
Costos operativos directos	(104.609)
<b>RENTAS NETAS</b>	<b>4.488</b>
Gastos Generales	(1.569.643)
<b>DEUDA</b>	<b>(1.125.443)</b>
Resultado de venta de activos	(26.182)
Declar. Aportaciones	(10.073)
Provisiones y otros	(23.412)
<b>EBIT</b>	<b>(1.185.233)</b>
Gastos financieros	(844.029)
Variación de valor en activos inmobiliarios	25.557.774
<b>EBIT</b>	<b>24.227.810</b>
<b>RESULTADO NETO DE IMPUESTOS</b>	<b>24.227.810</b>
<b>Ratios Rentabilidad</b>	
Rentas Netas / Rentas	73%
EBITDA(3)	-35%
Resultado Neto (3)	3964%
ROE (Resultado Neto / Equity)	74,10%

### BALAN DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

€	2018
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>73.632.324</b>
Inversiones inmobiliarias	70.311.135
Inmovilizado material	67.891
Inversiones financieras no corrientes	3.253.298
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>11.204.572</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	511.288
Inversiones financieras corrientes	7.490.105
Otros activos corrientes	31.754
Efectivo y otros activos financieros disponibles	3.271.314
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>82.836.896</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>56.885.288</b>
Acciones Comunes	5.303.299
Prima de Emisión	1.724.490
Reserva	(150.005)
Reservas	(2.684)
Otros aportaciones de socios	22.672.966
Resultado de ejercicios anteriores	3.189.453
Resultado del ejercicio	24.227.810
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.024.092</b>
Préstamos de acciones	7.045.655
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	11.978.437
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>6.027.516</b>
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	6.184.608
Otros pasivos corrientes	(24.292)
<b>TOTAL PASIVO NETO Y PASIVO</b>	<b>82.836.896</b>
<b>Ratios Financieros</b>	
Loan to Value	26%
Leverage	22%
Total Debt Service	224.089
DNCR (Ratio Total Debt Service)	517

- **INGRESOS POR RENTAS:** Se aprecia un incremento muy importante en este rubro debido a que la compañía tiene cada vez más activos disponibles para ser alquilados. Se espera un gran incremento en 2019 y llegar a la estabilización en 2020.
- **GASTOS GENERALES:** Este rubro ha crecido considerablemente ya que en este ejercicio la compañía ha llevado a cabo la contratación de los profesionales necesarios para desarrollar el negocio. Al mismo tiempo se han incurrido en importantes gastos por servicios profesionales relacionados con la preparación de la compañía para su cotización en el MAB.
- **PATRIMONIO NETO:** Se ha recibido una fuerte inyección de fondos por parte de los socios de la compañía que ha permitido llevar a cabo las inversiones previstas en el ejercicio.
- **DEUDA BANCARIA:** La deuda bancaria a largo plazo se corresponde con préstamos con garantía hipotecaria, mientras que la deuda a corto plazo son, en su gran mayoría, pólizas de crédito pignoradas al 100% que han sido canceladas en marzo de 2019. El nivel de endeudamiento de la compañía es muy reducido.



CLASE 8.ª



ON4177132

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SUBSIDIARIAS

## INFORME DE GESTIÓN DIC2018



€	2018
<b>FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO</b>	
Ingresos por rentas	608.197
Pagos por gastos directos	(164.609)
Pagos por gastos generales	(1.569.031)
Pagos por intereses	(144.029)
Otros	(148.565)
Pagos por impuesto sobre beneficios	0
<b>FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO</b>	<b>(1.418.036)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSIÓN</b>	
Inversiones inmobiliarias	(34.261.945)
Inversiones en Inmovilizado material	(57.038)
Inversiones financieras	(1.551.866)
Cobros por desinversiones	(26.182)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSIÓN</b>	<b>(35.897.032)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO FINANCIERO</b>	
Cobros/pagos por deuda financiera	17.072.979
Cobros/pagos por acciones emitidas	6.818.100
Cobros/pagos por otras aportaciones de socios	22.677.926
Cobros/pagos por préstamos de socios	(10.175.284)
Pago de dividendos	0
<b>FLUJO DE EFECTIVO FINANCIERO</b>	<b>36.393.720</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO</b>	<b>(921.348)</b>

El flujo de efectivo de la sociedad muestra una imagen típica de este tipo de negocios, donde los primeros años el flujo negativo operativo y de inversión se ve compensado por la entrada de recursos de los socios o bien por el uso de deuda bancaria.

Se estima que el flujo de efectivo operativo sea positivo a partir del ejercicio 2019.



CLASE 8.ª



ON4177133



**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
sociedades dependientes**

Consejo de Administración



CLASE 8.ª

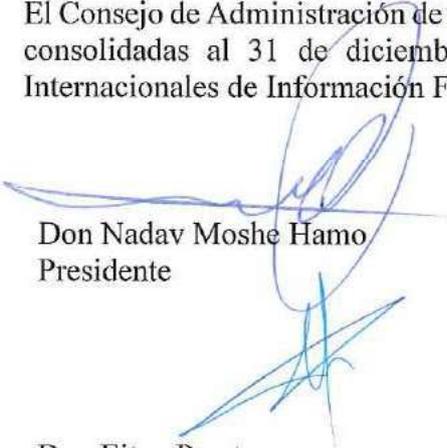


ON4177134



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y sociedades dependientes  
Consejo de Administración**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procede a formular las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2018, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea.

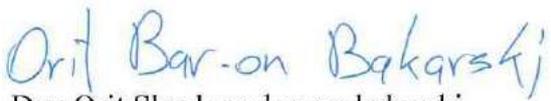
  
Don Nadav Moshe Hamo  
Presidente

  
Don Gai Ayalon  
Vocal

  
Don Eitan Peretz  
Vocal

  
Don Jacob Jonathan Behar  
Vocal

  
Don Asher Hakmon  
Vocal

  
Don Orit Shoshana bar-on bakarski  
Vocal

  
Don Aviv Evan Arkin  
Vocal

  
Don Roy Girtz  
Vocal

  
Doña Chen Menachemi  
Vocal

Barcelona, 29 de marzo de 2019



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Informe de auditoría,  
cuentas anuales e informe de gestión  
al 31 de diciembre de 2018

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Urban View Development Spain Socimi, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Urban View Development Spain Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

#### *Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias (véase nota 4.3 y 8)*

La Sociedad tiene clasificado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto activos con un valor neto contable por 21.029 miles de euros que representa el 41,89% del total del activo. La evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias requiere por parte de la Dirección la realización de juicios y el uso de estimaciones. Debido a ello y a la importancia del epígrafe hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la Dirección de la Sociedad realiza un análisis deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. Con objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, la Entidad ha encargado durante el ejercicio la tasación de la totalidad del valor neto contable de los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" a un experto independiente.

#### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio.
- Comprobación de la competencia del experto independiente, capacidad e independencia mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser utilizados a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias.
- Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones.
- Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y cálculos aritméticos de la dotación por amortización del presente ejercicio.
- Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.