

GRADO: Administración y Dirección de Empresas

Curso 2017/2018

VALORACIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

ANEXO

Autor/a: Paula Somorrostro López

Director/a: Belén Vallejo Alonso

Bilbao, a 5 de Septiembre de 2018

Índice de Anexos.

1.	Información complementaria relativa a la viabilidad técnica.	3
1.1.	Sobre la localización y descripción del activo inmobiliario.	3
1.2.	Sobre la normativa legal de carácter urbanístico.	7
1.3.	Sobre las determinaciones legales a cumplir derivadas del PGOU.	8
1.4.	Sobre los usos de explotación posibles según normativa (Título VI de PGOU).	13
1.5.	Sobre la normativa legal reguladora de las SOCIMI.	15
2.	Información complementaria relativa a la viabilidad comercial.	16
2.1.	Sobre el sector de la construcción.	16
2.2.	Sobre la inversión extranjera en inmuebles y sectores objetivo.	16
2.3.	Sobre la mejoría en el acceso a créditos hipotecarios.	17
2.4.	Sobre el mercado de la vivienda.	19
2.4.1.	Sobre el entorno y evolución del mercado.	19
2.4.2.	Sobre los precios de mercado.	19
2.4.3.	Sobre la demanda en el área de interés.	20
2.5.	Sobre el mercado de oficinas.	23
2.5.1.	Sobre el entorno y la evolución del mercado.	23
2.5.2.	Sobre la oferta en el área de interés.	23
3.	Información complementaria relativa a la viabilidad económico-financiera.	24
3.1.	Sobre las Inversiones iniciales y gastos de puesta en marcha.	24
3.2.	Sobre el plan de financiación.	26

1. Información complementaria relativa a la viabilidad técnica.

1.1. Sobre la localización y descripción del activo inmobiliario.

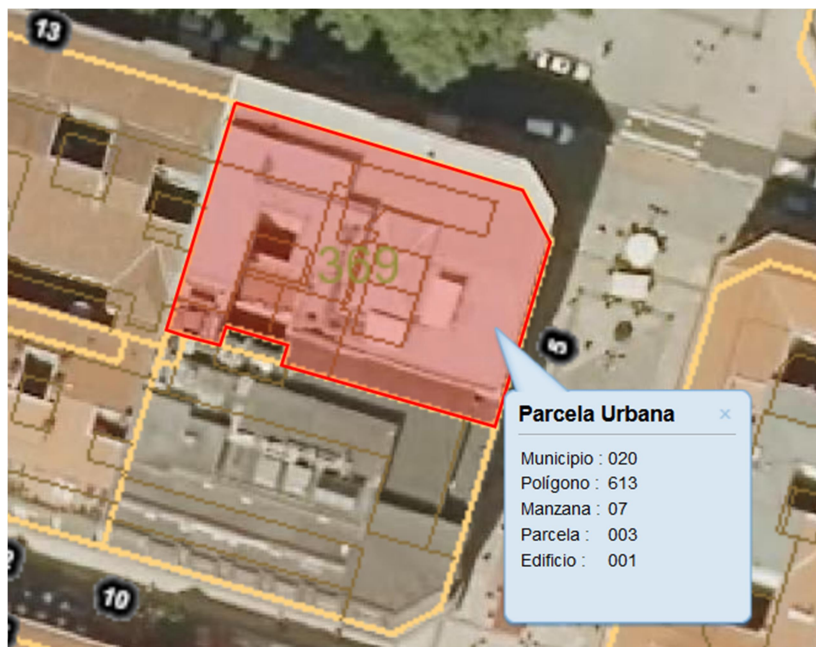
El activo objeto del informe está situado en la calle Berastegui, nº 5; en esquina con la calle Colón de Larreategui, en la ciudad de Bilbao.

Su construcción es anterior a 1945 y, según datos catastrales, el edificio figura como rehabilitado en el año 2013. Cabe tener en cuenta que esta última rehabilitación es posterior a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao (en adelante PGOU) y del Código Técnico de la Edificación, por lo que podemos suponer que en términos generales, y salvo aprobaciones o revisiones posteriores, el edificio se encuentra acorde a la normativa urbanística vigente.

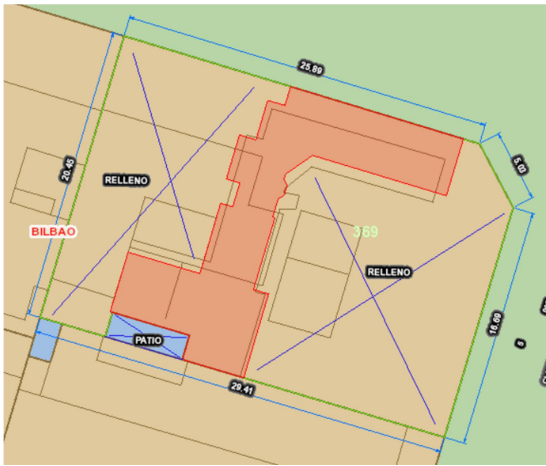

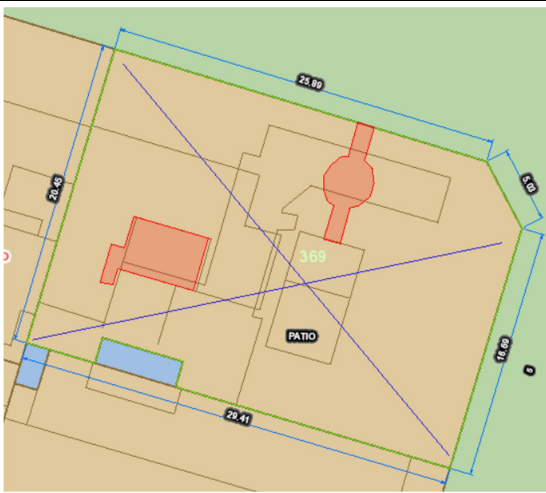
La parcela tiene un perímetro aproximado de 97,44 m. y un área (sin descontar patios interiores) de 592,62 m², tal y como se pudo consultar en Catastro. Los frentes que dan a la calle Berastegui y Colón de Larreategui miden 16,69 m. y 25,89 m. respectivamente. La parcela donde se ubica el edificio presenta una superficie rectangular regular, con chaflán en la esquina con la calle Colón de Larreategui.



El edificio consta de dos patios interiores de parcela y otros dos pequeños patios de manzana de uso privado, que comparte con la edificación colindante sita en la calle Berastegui.




↓ Plano de situación del activo inmobiliario, con los datos recogidos por la Diputación Foral de Bizkaia (s.f., [Catastro](#)) de la parcela en donde se ubica:




↓ Información catastral recogida de la página web del organismo público:

PLANTA	PLANO	SUPERF. (m ²)	REFERENCIA (nº fijo)	USO
sótano		146,94	U0174556S	COMERCIAL
baja		346,51 102,11 37,37	U0174557D U0174558L U0174559T	COMERCIAL
entreplanta		14,44 21,19	N9643864K N9643865S	COMERCIAL

<p>primera</p>		<p>311,91 198,43</p>	<p>U0174560R U0174561C</p>	<p>OFICINAS</p>
<p>segunda</p>		<p>212,61 300,90</p>	<p>U0174562K U0174563S</p>	<p>OFICINAS</p>
<p>tercera</p>		<p>310,25 200,09</p>	<p>U0174564D U0174586V</p>	<p>OFICINAS</p>

cuarta		201,98 311,62	U0174565L U0174566T	OFICINAS
quinta		69,00 32,83 58,79 29,97 19,99 83,16 36,05 36,86 32,07	U0174567E U0174568M U0174571D U0174573T U0174574E U0174575M U4412577N U4412578V U4412581M	OFICINAS
sexta		32,83 28,84 57,53 61,90 39,32 69,00 38,14 29,97 41,67	U0174577F U0174578N U0174580T U0174584F U4412579G U4412580E U4412582U U4412583F U4412584N	OFICINAS

séptima		86,69	U0174585N	OFICINAS
---------	---	-------	-----------	----------

1.2. Sobre la normativa legal de carácter urbanístico.

Normativa urbanística que resulta de aplicación en el PII:¹

[Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao \(en adelante PGOU\).](#)

[Ordenanza sobre mantenimiento, reparación y rehabilitación de inmuebles.](#)

[Ordenanzas Municipales de Edificación.](#)

[Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.](#)

[Ordenanza Local para la Promoción de la accesibilidad a las viviendas.](#)

[Ordenanza Local sobre Establecimientos de Hostelería \(OLEH\).](#)

[Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.](#)

[LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.](#)

[Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.](#)

[Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.](#)

[DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.](#)

[LEY 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.](#)

[Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.](#)

¹ En nuestro caso la Ordenanza sobre Establecimientos Comerciales de la Alimentación no resulta de aplicación, por referirse ésta a locales de superficie igual o superior a 500 metros cuadrados.

[DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.](#)

[Ley 3/1998, de 27 de febrero, de protección general del Medio Ambiente.](#)

[Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.](#)

[Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.](#)

[Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación \(Código Técnico de la Edificación\).](#)

Aclaraciones:

Además de tener en cuenta el PGOU de Bilbao, que afecta a la parcela y a la edificación objeto de este trabajo de forma directa, habrá que cumplir con las determinaciones de las distintas Ordenanzas Municipales aprobadas, tal y como se establece en el *artículo 2.2.6.- Ordenanzas Municipales* del Plan General.

Según las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Protección del Medio Ambiente, y en relación al proyecto que se plantea, deberán atenderse, entre otras, las siguientes necesidades:

- El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal y a lo dispuesto en el Libro del Edificio contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- Para edificios existentes en uso vivienda, en las habitaciones se permitirá la iluminación natural a través de otra habitación iluminada por huecos al exterior, si la suma de las superficies útiles de las habitaciones sin iluminación directa desde el exterior no supera el 40% de la superficie útil de la vivienda.
- Todas las actividades e instalaciones clasificadas por la correspondiente normativa medioambiental deberán solicitar la licencia administrativa de actividad correspondiente.

Por último, no se debe perder de vista el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. Esta normativa, a pesar de ser posterior a la construcción del edificio que nos ocupa, es de obligado cumplimiento en el caso de reforma y/o rehabilitación integral, y para los nuevos usos que se pudieran establecer dentro del proyecto planteado.

1.3. Sobre las determinaciones legales a cumplir derivadas del PGOU.

La normativa urbanística que regula la clasificación del suelo y demás características descriptivas de la parcela en donde se ubica el inmueble elegido para el proyecto de inversión inmobiliario es el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao (aprobación Texto Refundido 27.12.1994).

En la actualidad el Ayuntamiento de Bilbao tiene la intención de aprobar un nuevo Plan General, según publicó en su página web oficial el 22 de marzo de este

año 2018, por lo que habrá que tener muy presente el [artículo 34. Suspensión de licencias. Prórroga](#), del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En este artículo se regula el otorgamiento a las administraciones competentes la potestad para suspender por el plazo de un año la concesión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, *“desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance o del propio documento en aquellos supuestos en el que el avance no fuese preceptivo”*.

RESUMEN de las características de la parcela según la clasificación del suelo:

Clasificación del suelo: suelo urbano.

Tipo de ordenación: de Ordenación Específica.

Gestión y ejecución: de Actuación Asistemática.

Situación según Régimen de la Edificación: Dentro de Ordenación.

Norma zonal / Ordenanza: Nº 7. Ordenanza para la zona del Ensanche.

Área de reparto: AR 601 (Distrito 6). La parcela no se encuentra integrada en ninguna Unidad de Ejecución ni debe responder a una Actuación Aislada.

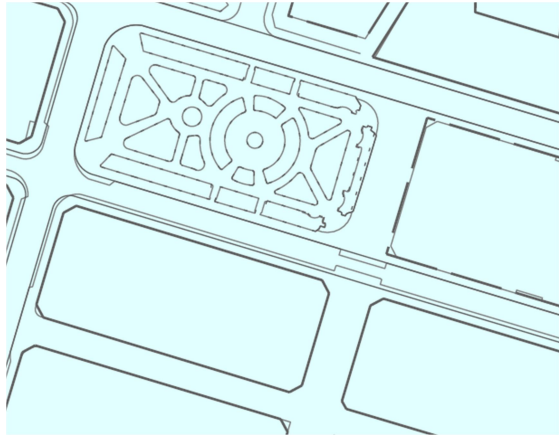
Limitaciones y/o restricciones:




- Por protección: Si. El edificio está clasificado con un Nivel Básico de Protección (Nivel C), lo que impide su derribo. Protección especial para los interiores del Café Iruña.
- Por usos: Si. Ámbito clasificado como “zona especial”. Restricciones en uso oficinas y hostelero según PGOU y Ordenanza Local sobre Establecimientos de Hostelería (OLEH).
- Por Plan Especial o análogo: No
- Declaración BIC (Bien de Interés Cultural): No

A continuación, mostramos los planos de contenido urbanístico que se encuentran a disposición en el [Ayuntamiento de Bilbao](#). Cabe mencionar que no todos los planos constituyen documento oficial de planeamiento en conjunto con el PGOU de Bilbao; sin embargo, es recomendable tenerlos presentes puesto que pueden llegar a ser de obligado cumplimiento en cualquier momento que el Ayuntamiento lo establezca oportuno y según los cauces legales de los que dispone:

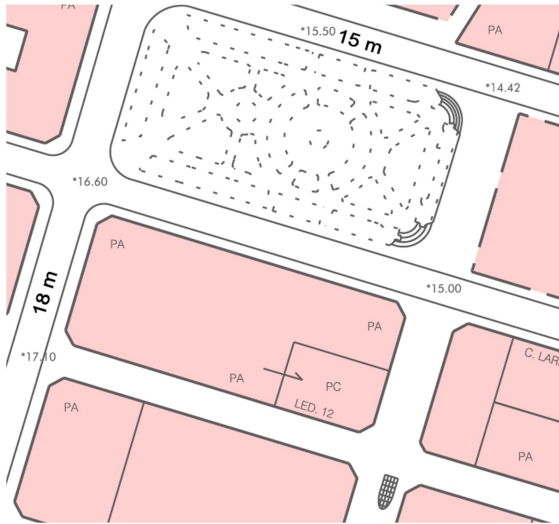
Nombre del Plano	Características de la parcela
Aparcamientos.	No hay plazas de aparcamiento. *No procede.


Clasificación y calificación.



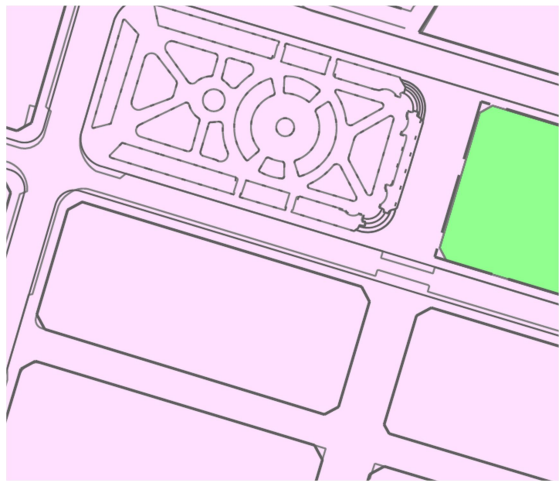
-  HIRI-LURZORUA
SUELO URBANO
-  ERANTSITAKO PLANGINTZAREN EREMUAK
ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
 - A.- P.E.R. CASCO VIEJO
 - B.- P.E.R.R.I. BILBAO-LA VIEJA
 - C.- P.P. ZORROGOITI (SIETE CAMPAS)
 - D.- P.P. MINA DEL MORRO
 - 6.- SECTOR MIRABILLA
-  GERORAKO ANTOLAKETA-ALDEAREN MUGAPENA
HIRI-LURZORUAN
DELIMITACIÓN ÁREA DE ORDENACIÓN REMITIDA
SUELO URBANO










Definición de la ordenación.

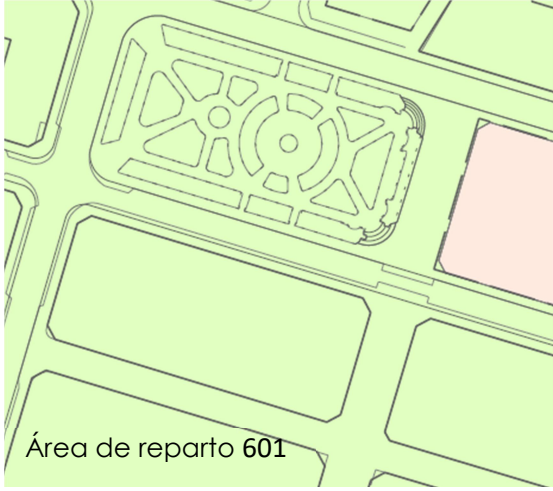








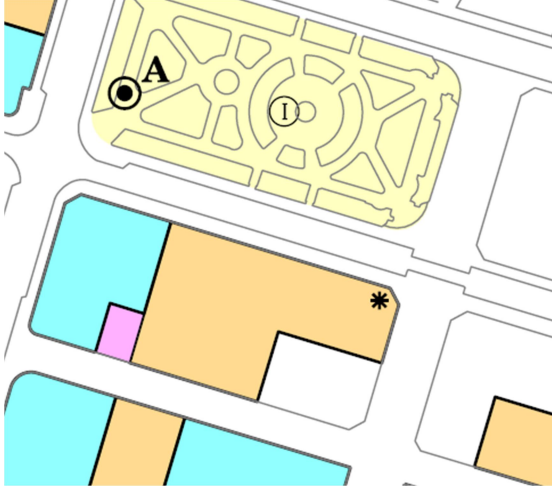









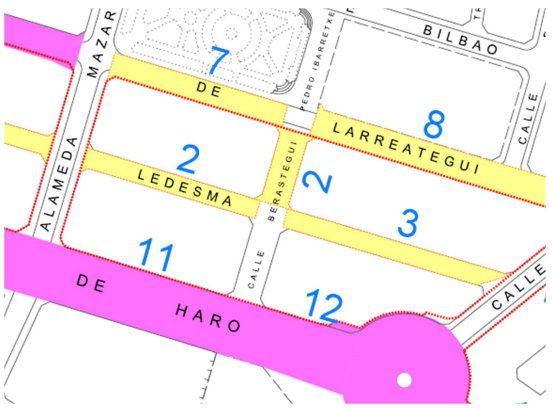






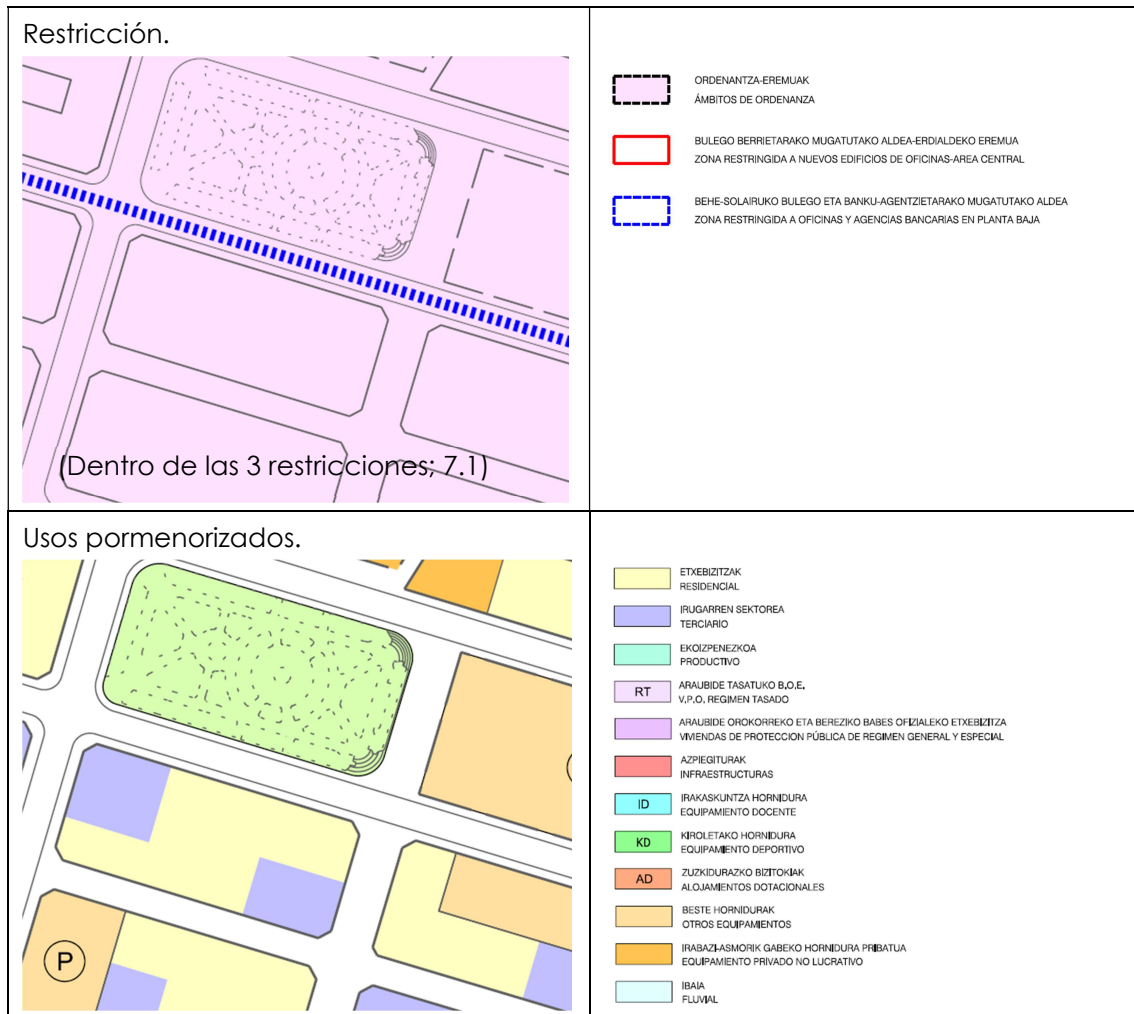
-  AURREALDE ETA BARNEALDEKO FATXADEN LERROKADURA
ALINEACIÓN DE FACHADA E INTERIOR
- * JARRAIKO ERLAITZA - CORNISA CONTINUA
- PA EGUNGO PROFILA - PERFIL ACTUAL
- PN PROFIL BERRIA - PERFIL NUEVO
- PC EGUNGO ALBOKOAREN ARABERAKO PROFILA - PERFIL COLINDANTE ACTUAL
- PE PERFIL BEREZIA - PERFIL ESPECIAL
- L GORAKOA - LEVANTE
- CBR SESTRAPEKO ERAIKINA - CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE
- 12 m KALE-ZABALERA OFIZIALA - ANCHO OFICIAL DE CALLE

Estructura orgánica y usos globales.



- SISTEMAS GENERALES**
-  HUTSARTE ETA BERDEGUNE - SISTEMA NAGUSIA
S.G. DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 -  KOMUNIKABIDE SISTEMA - NAGUSIA
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
 -  EKIPAMENDU-SISTEMA NAGUSIA
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
 -  AZPIEGITURA-SISTEMA NAGUSIA
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
 -  PORTUALDE SISTEMA - NAGUSIA
SISTEMA GENERAL PORTUARIO
- USOS GLOBALES**
-  HIRUGARREN SEKTOREA
TERCIARIO
 -  EKOIZPENAKOIA
PRODUCTIVO
 -  ETXEBIZITZAK
RESIDENCIAL
 -  EKIPAMENDUA
EQUIPAMIENTO

<p>Gestión.</p>  <p>Área de reparto 601</p>	<ul style="list-style-type: none">  OSOKO BERREGOKI-GUNEAK ÁREAS DE REPARTO  BETAZTE EREMUAK UNIDADES DE EJECUCIÓN  BANAKETA GUNEAK ACTUACIÓN AISLADA  SISTEMA OROKORREN MUJA LÍMITE DE SISTEMAS GENERALES  GUNEAK ÁREAS  214 JARDUKETA INTEGRATUAK ACTUACIONES INTEGRADAS  A D ZUZKIDURA-JARDUKETAK ACTUACIONES DE DOTACION  A. I. JARDUERA INTEGRATUA ACTUACIÓN INTEGRADA
<p>Protección.</p> 	<p>ERAKINAREN BABES-MOTAK TIPOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none">  BEREZIA (A MAILA) ESPECIAL (NIVEL A)  BEREZIA (B MAILA) ESPECIAL (NIVEL B)  OINARRIZKOA (C MAILA) BASICA (NIVEL C)  OINARRIZKOA (D MAILA) BASICA (NIVEL D) <p>* BARRUKO TEGIEN BABESA - PROTECCIÓN DE LOCALES INTERIORES</p> <p>ERAKIN-MULTZOEN BABES-MOTAK TIPOS DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS</p> <ul style="list-style-type: none">  I OSOKOA INTEGRAL  II TIPOLOGIKOA TIPOLOGICA  III GIROKOA AMBIENTAL <p>BABESPEKO ELEMENTUAK ELEMENTOS PROTEGIDOS</p> <ul style="list-style-type: none">  A A MAILA NIVEL A  B B MAILA NIVEL B
<p>Régimen de la edificación.</p>	<p>Dentro de Ordenación.</p> <p><i>*No procede por encontrarse la parcela dentro de suelo urbano y bajo legalidad urbanística.</i></p>
<p>Restricción de usos en el ámbito de la Ordenanza nº7 del Ensanche.</p> 	<ul style="list-style-type: none">  DENTSITATE HANDIKO KALE ZATIA TRAMO DE CALLE DENSIFICADO  KORRIDORE KOMERTZIALA CORREDOR COMERCIAL  IBILBIDEA - HIRI BIDEA ITINERARIO - SENDA URBANA  GUNE BEREZIAK ZONAS ESPECIALES



Por otro lado, en cuanto a las intervenciones permitidas en el edificio, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 11.3.5.- *Intervenciones autorizadas*, que permite la restauración conservadora de fachadas y elementos comunes de comunicación y acceso, así como la introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, y la rehabilitación de las partes no protegidas del edificio (con matices) siempre que se mantengan fijas las líneas de ventanas y de cornisa, así como la redistribución de las partes no protegidas. En definitiva, estamos ante un caso de edificabilidad consolidada, en donde la actuación se limita a las partes privativas del edificio.

El edificio del café Iruña se encuentra completamente sometido a lo dispuesto en el título undécimo del PGOU de Bilbao sobre el Régimen de protección de la edificación. La obligación de cumplimiento de este título se deriva del plano de ordenación de Protección, que califica la construcción con un nivel de protección C, que a su vez lleva implícita una obligación de conservación básica². Al estar el edificio

² Según el artículo 11.3.1.- *Edificios de conservación básica*, se consideran edificios de conservación básica aquellos que, sin poseer valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado por ser elementos significativos desde el punto de vista tipológico o ambiental.

condicionado al cumplimiento de esta parte del plan general de Bilbao, se delimitan en gran medida las actuaciones que pueden realizarse sobre el mismo.

En primer lugar, según el artículo *11.1.6.- Derribos* del PGOU, ningún edificio objeto de protección en los niveles A, B y C, puede derribarse, por lo que la posibilidad de actuación sobre el edificio se reduce a obras de rehabilitación y/o reforma, no pudiendo plantearse una actuación de obra nueva.

En el artículo *11.3.3.- Definición*, de la “Sección Primera.- Conservación básica. Nivel C”, se establecen los elementos que tienen el carácter de protegidos y que, consecuentemente, se deben mantener, conservar y no modificar. Para el caso que nos ocupa, se encuentran protegidas las fachadas exteriores y los volúmenes actualmente existentes, así como los espacios de circulación originales (verticales y horizontales), el aparato decorativo y el mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio. Se establece también una protección especial para el local que ocupa el café, que hace referencia a una protección ambiental de su interior (pinturas, artesanado, etc.).

1.4. Sobre los usos de explotación posibles según normativa (Título VI de PGOU).

En cuanto a su uso global, el PGOU de Bilbao le asigna el uso Residencial, aunque habrá que atender a las restricciones de usos en el ámbito de la ordenanza nº7 del Ensanche, puesto que las calles que delimitan la parcela se consideran tramos de calle densificado y la manzana se caracteriza como “zona especial”. En cuanto a usos pormenorizados, la normativa vuelve a establecer un uso residencial al activo que nos ocupa. Además, el edificio se encuentra dentro de tres ámbitos de restricción en cuanto a zonas de oficinas y ámbitos de ordenanza que habrá que cumplir.

En el punto 2 del *artículo 11.3.2.- Niveles de conservación básica* del PGOU, se establece que el régimen de usos aplicable será el que se deriva de las determinaciones contenidas en los títulos Sexto (“Normas reguladoras de los usos”) y Octavo (“Condiciones particulares de las zonas”), teniendo en cuenta la diferenciación que se hace entre las distintas plantas (bajo rasante o sótano, baja, primera y plantas altas).

El uso de *vivienda colectiva*, al ser uso principal, se permite en todas las plantas excepto la planta baja. La superficie útil no podrá ser inferior a 45 m² por cada vivienda (artículo *7.2.7.- Vivienda mínima*). Las viviendas nuevas en las plantas primeras del edificio, resultantes del cambio parcial o total del uso terciario actual, deben cumplir con el programa exigible a la edificación de nueva planta y demás requerimientos técnicos establecidos en los artículos 6.3.38 y 7.2.14 del PGOU.

Para la implantación del uso de oficinas habrá que tener en cuenta la restricción del artículo *6.4.1.- Restricción del uso de oficinas en nuevos edificios*, que nos es de aplicación, por encontrarnos dentro de la denominada Área Central (plano de Restricción), y que prohíbe la apertura de nuevos espacios con licencia de oficina. No obstante, como este es el uso actual, la actividad existente podría mantenerse, suponiendo que actualmente el edificio se encuentra dentro de la legalidad.

EXPOSICIÓN (adaptada) de los usos posibles en la parcela según los distintos artículos de aplicación:

1. Según calificación urbanística:

Uso global: Residencial.

Uso pormenorizado: Residencial.

2. Según importancia en área de reparto:

Uso Característico: vivienda colectiva en manzana.

Uso Específico: vivienda colectiva en manzana, terciario comercial, terciario oficinas y equipamiento (hotelero, sanitario, docente y resto, siguiendo las limitaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao).

3. Según su utilización: Uso Privado.

4. Según su naturaleza:

Uso Residencial: vivienda colectiva (Uso 6, situación 2 según PGOU).

Uso Terciario.

Otros Usos.

5. Según su asignación:

Uso Principal: vivienda colectiva.

Usos Permitidos:

- Equipamiento (situaciones: deportivo, docente, sanitario, religioso, residencia comunitaria, asistencial, alojamiento turístico, recreativo y ocio y espectáculo, socio-cultural, asociativo y servicios funerarios).
- Servicios Urbanos y Administrativos (todas las situaciones).
- Terciario (oficinas, en situación 1 y si no se señala lo contrario; y comercial en situación 3.1, grandes almacenes sin aparcamiento, constituido éste como uso principal y exclusivo de un edificio, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse).

Usos Complementarios:

- a. En planta primera de los edificios existentes, sin acceso independiente o no comunicada con planta baja:
 - Equipamiento: en todas las situaciones, excepto feria de muestras y servicios funerarios. En la situación 7, solo se permite la 7.1: uso de alojamiento turístico.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (solo las situaciones 1 y 2, servicios urbanos en general y servicios administrativos).
 - Terciario (en situación 1, oficinas).
- b. En plantas altas, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal y se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda:
 - Equipamiento: en todas las situaciones, excepto feria de muestras y servicios funerarios.

- Servicios Urbanos y Administrativos (todas las situaciones, excepto la 3, aparcamientos autónomos).
- c. En planta baja, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal:
 - Equipamiento: en todas las situaciones, excepto feria de muestras y servicios funerarios. Para las situaciones 7.1, 7.2 y 7.3 (alojamiento turístico), se deben cumplir las restricciones establecidas en la normativa sectorial.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (todas las situaciones, excepto la 3, aparcamientos autónomos).
 - Terciario (en situación 1, oficinas; y en situación 2, comercial al por menor).
 - Productivo (Uso 8), en situación 1, industrial compatible con vivienda y situación 3, almacén compatible con vivienda.
- d. En planta primera de sótano:
 - Infraestructuras (Uso 2, redes de energía eléctrica, saneamiento, abastecimiento de agua, telecomunicaciones y gas), excepto en situación 6 (tratamiento y eliminación de residuos sólidos).
 - Terciario (en situación 2, comercial al por menor), siempre que esté vinculado a planta baja.
 - Uso 9, situación 1 (*no corresponde*); situación 2, instalaciones generales de los edificios, y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

1.5. Sobre la normativa legal reguladora de las SOCIMI.

En primer lugar, se precisa puntualizar que para un cumplimiento exacto de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario se debe recurrir a la misma, puesto que en su articulado se establecen relaciones con otras leyes y disposiciones que son de aplicación o no, en función de la distinta casuística con la que nos encontremos. Para este caso académico, dichas vinculaciones se han omitido.

En el [artículo 2. Objeto social de las SOCIMI](#), apartado 1 a), se establece que éstas deberán tener como objeto social principal *“la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones [...]”*. Sin embargo, en el apartado 6 del mismo artículo se permite el desarrollo de *“otras actividades accesorias [...] que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo”*.

Por otro lado, los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, según el apartado 3 del [artículo 3. Requisitos de inversión](#). A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La finalidad del cumplimiento de esta Ley 11/2009 es el poder acogerse a un régimen fiscal especial en la aplicación del Impuesto de Sociedades, y que se regula, fundamentalmente, en los [artículos 8. Régimen fiscal especial](#) y [9. Régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades](#). En este último se establece

que estas SOCIMI tributen a un tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, si se dan los requisitos incluidos en dicha ley. En el punto 4 del artículo 8 también se dispone que “en lo no previsto expresamente por esta Ley se aplicará lo establecido en las normas tributarias generales [...]”.

La pérdida de este régimen fiscal especial se regula en el *artículo 13. Pérdida del régimen fiscal especial*, que conlleva el cambio de tributación especial al de régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en caso de que la sociedad incurra en alguna de las circunstancias expuestas en el mencionado artículo.

2. Información complementaria relativa a la viabilidad comercial.

2.1. Sobre el sector de la construcción.

Según la Encuesta de Coyuntura del Sector de la Construcción, publicada en marzo de 2018 por la Subdirección general de estudios, análisis y planes de actuación, el indicador de clima de la construcción (ICC) se situó en un nivel de -6,3 puntos para el total de España. En términos intermensuales, el ICC empeora en 25,9 puntos para el subsector de la construcción de edificios, aunque para las actividades especializadas de la construcción el índice mejora en 20,4 puntos. No obstante, respecto a marzo de 2017, el índice experimenta una mejoría del 31% en términos generales.³

Para el caso concreto del País Vasco, tanto el ICC como el índice de producción del sector de la construcción se estaría recuperando de forma sostenida.

Índice de producción del sector construcción de la C.A. de Euskadi por tipo, índice y periodo

	2014-4	2015-1	2015-2	2015-3	2015-4	2016-1	2016-2	2016-3	2016-4	2017-1	2017-2	2017-3	2017-4
Edificación													
Índice	60,0	50,0	52,0	52,8	60,6	51,9	55,2	55,1	63,8	57,7	59,2	57,4	69,0
At/At-1	-6,6	2,0	1,0	2,0	1,8	3,8	5,0	4,8	4,9	11,3	9,2	7,5	7,6

* Fuente: [Eustat. Índice coyuntural de la construcción \(ICC\)](#). 2017: datos provisionales; Base 2010. At/At-1: Tasa de variación interanual del período acumulado desde el primer trimestre hasta el último trimestre del año t sobre el mismo período del año t-1.

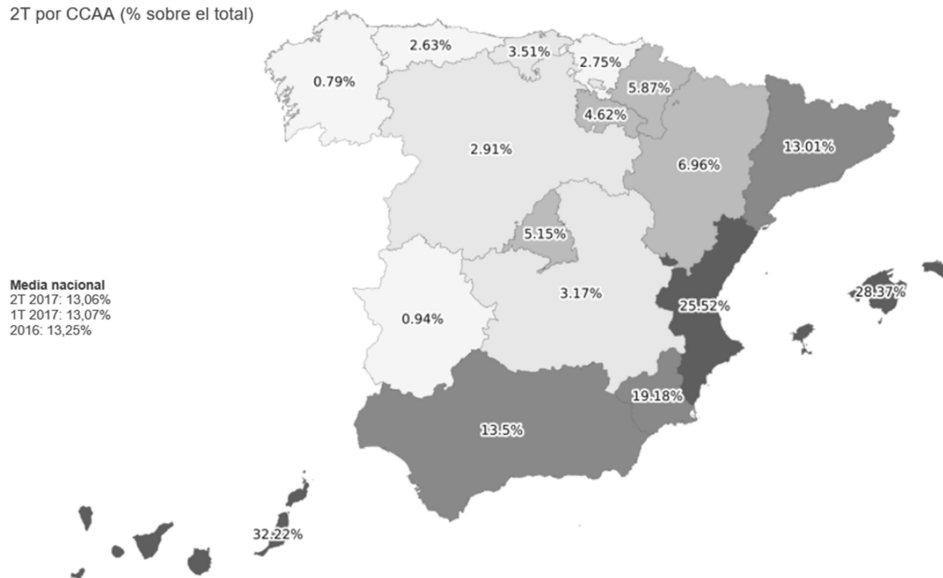
2.2. Sobre la inversión extranjera en inmuebles y sectores objetivo.

Realizando un desglose por provincias y comunidades autónomas, el peso de las compras de viviendas en España por parte de extranjeros en el total de las transacciones suponía, en el último cuatrimestre de 2017, el 42,47% del total en Alicante, un 38,75% Tenerife y un 35,40% en Baleares, seguidas de Girona y Málaga (32,59% y 31,83% respectivamente).

³ El ICC es el principal indicador sintético que se obtiene en la Encuesta de Coyuntura del sector de la construcción. Este indicador se construye como el promedio del saldo de respuestas de las empresas de la muestra acerca de la situación actual de su cartera de pedidos y de las perspectivas de empleo. En el caso de esta encuesta, las series no se corrigen de variaciones estacionales dado que presentan una estacionalidad prácticamente nula.

Peso de la compra de viviendas por parte de extranjeros; segundo semestre 2017

2T por CCAA (% sobre el total)



Media nacional
 2T 2017: 13,06%
 1T 2017: 13,07%
 2016: 13,25%

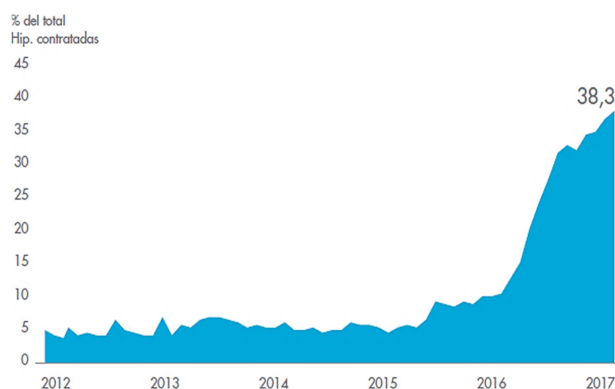
* Fuente: "El Brexit no asusta a los británicos: vuelven a comprar más casas en España" (Marrero, D. y Soto, A., 29 de agosto de 2017).

Como vemos en la imagen superior y según lo analizado en las distintas noticias e informes consultados, País Vasco no estaría dentro del objetivo inversor extranjero en compraventa de residencial.

2.3. Sobre la mejoría en el acceso a créditos hipotecarios.

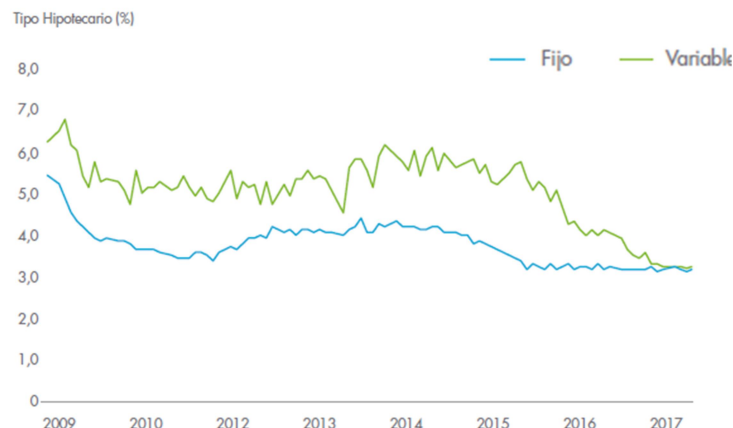
Las concesiones de hipotecas presentan características diferentes respecto al anterior ciclo inmobiliario. En la actualidad las entidades bancarias están promocionando de forma más intensa la contratación de hipotecas con tipo de interés fijo, frente a las de tipo variable de los anteriores años:

Evolución del crédito hipotecario a tipo de interés fijo



* Fuente: "Claves del mercado y el sector residencial en España" (CBRE, 2017).

Evolución del diferencial entre tipos de interés fijo y variable



* Fuente: "Claves del mercado y el sector residencial en España" (CBRE, 2017).

Por otra parte, la Asociación Hipotecaria Española (AHE) realizaba en su estudio "Un análisis de la cartera hipotecaria española. Primer semestre de 2017"⁴, (publicado en noviembre del año pasado) un desglose del importe de las hipotecas concedidas en función del inmueble sobre el que se concedían dichas hipotecas:

Distribución ponderada según importe del préstamo			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	35,9%	43,1%	12,3%
Entre 100.000 y 200.000 euros	31,2%	37,1%	11,0%
Entre 200.000 y 300.000 euros	10,0%	11,1%	6,2%
Entre 300.000 y 500.000 euros	5,3%	4,9%	7,1%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	3,6%	1,9%	9,5%
Más de 1.000.000 euros	13,9%	1,8%	54,0%

* Fuente: "Un análisis de la cartera hipotecaria española" (AHE, 2017).

Además, según la asociación, la financiación concedida por las entidades bancarias cuya finalidad es la adquisición de vivienda habitual habría aumentado un 1,4% respecto al anterior informe de la entidad, situándose actualmente en el 86%.

En cuanto al número de nuevas hipotecas constituidas sobre viviendas, el Instituto Nacional de Estadística (INE) publicaba que en abril de 2018 éste habría ascendido a 26.350 en términos estatales, suponiendo un decremento mensual del 5,70% y una variación interanual negativa del 5,23% (datos de marzo).

Información del INE sobre hipotecas (datos mensuales).

- ▶ [Hipotecas constituidas sobre el total de fincas por naturaleza de la finca.](#)
- ▶ [Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas.](#)
- ▶ [Plazo medio de las hipotecas constituidas.](#)

* Fuente: INE (2018).

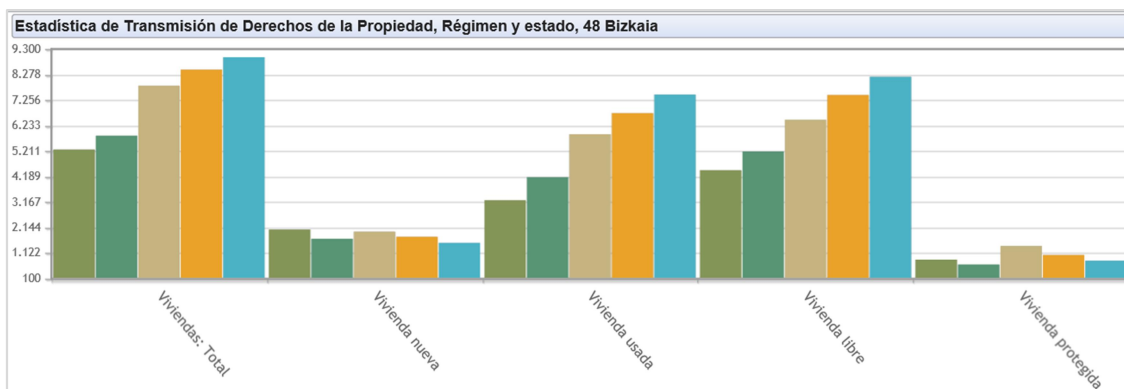
⁴ Los datos de este estudio corresponden a 13 entidades españolas, emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al Covered Bond Label del ECBC: Banco Sabadell, Bankia, Caixabank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, Banco Popular, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Banco Marenostrum, Caja Rural Castilla-La Mancha y Caja Rural de Navarra.

2.4. Sobre el mercado de la vivienda.

2.4.1. Sobre el entorno y evolución del mercado.

Datos nacionales y en la provincia de Bizkaia sobre la compraventa de viviendas según régimen y estado

	2017	2016	2015	2014	2013
Nacional					
Incremento	14,56%	14,01%	11,52%	2,00%	
Viviendas: Total	464.423	405.385	355.556	318.830	312.593
Vivienda nueva	83.260	75.134	76.954	117.519	143.771
Vivienda usada	381.163	330.251	278.602	201.311	168.822
Vivienda libre	418.915	363.826	319.141	286.269	277.431
Vivienda protegida	45.508	41.559	36.415	32.561	35.162
48 Bizkaia					
Incremento	5,93%	8,18%	34,61%	10,62%	
Viviendas: Total	8.953	8.452	7.813	5.804	5.247
Vivienda nueva	1.501	1.745	1.952	1.668	2.037
Vivienda usada	7.452	6.707	5.861	4.136	3.210
Vivienda libre	8.169	7.437	6.439	5.171	4.417
Vivienda protegida	784	1.015	1.374	633	830



* Fuente: Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (INE, 2018).

(1) (2)

2.4.2. Sobre los precios de mercado.

En el último trimestre de 2017, la media nacional del [índice general de precios de la vivienda](#) (IPV) experimentó un crecimiento de un 0,9% respecto al trimestre anterior, y un aumento del 7,2% respecto al mismo trimestre del año 2016. Para la vivienda de segunda mano, estos incrementos fueron del 1,1% y 7,2% respectivamente. No obstante, el caso del País Vasco presenta una evolución algo diferente, como se puede comprobar en el informe.

Por otro lado, el portal inmobiliario *Idealista*, en su informe mensual de marzo, asegura que el precio de la vivienda usada en España ha subido un 0,5% durante dicho mes. Así las cosas, el precio medio nacional quedaría fijado en 1.621 €/m², siendo la subida interanual de un 7,1%.

Información de INE y Eustat sobre precios de mercado para vivienda

- ▶ [Índice de Precios de Vivienda.](#)
- ▶ [Índice de Precios de Consumo. Base 2016. Resultados por provincias.](#)

► [Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta en la C.A. de Euskadi por trimestre y año según territorio histórico \(euros\). II/2018.](#)

* Fuentes: INE (2018) y Eustat (2018).

2.4.3. Sobre la demanda en el área de interés.

❖ Población potencial demandante de vivienda.

Uno de los factores a tener en cuenta a la hora de realizar un estudio de la población potencial demandante de vivienda es la edad media de emancipación. A pesar de que en este país la mayoría de edad se sitúa en los 18 años, la edad media de emancipación, la que indica cuando un joven adulto abandona el hogar para formar uno propio, es muy superior en España. Esta edad de emancipación, que había ido subiendo en los últimos años agravada por el período de crisis, ha descendido una décima en el año 2017. Aun así, seguimos muy alejados de la media europea: según los datos de Eurostat, la edad media de emancipación europea se situó en el año 2017 en los 26 años, mientras que el dato español asciende hasta los 29,3 años.

De acuerdo con el último informe del [Observatorio de Emancipación](#), del Consejo de la Juventud de España, del primer semestre de 2017, ocho de cada diez jóvenes menores de 30 años en España aún vivían con sus padres, y en torno a un 25% de entre 30 y 34, también. Para el caso del País Vasco, la tasa de emancipación de los menores de 30 todavía se reduce más (sólo el 15,8% están emancipados), manteniéndose el mismo porcentaje aproximadamente para los jóvenes de entre 30 y 34 años.

Edad estimada de los jóvenes que abandonan la vivienda parental

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
European Union (current com	26.1	26.1	26.2	26.1	26.1	26.0
European Union (before the a	26.1	26.1	26.2	26.1	26.1	26.0
Euro area (19 countries)	26.1	26.2	26.2	26.2	26.2	26.1
Belgium	24.9	24.9	25.1	25.0	25.2	23.4 ^(d)
Czech Republic	27.0	26.7	26.7	26.5	26.3	26.4
Denmark	21.1	21.0	21.2	21.1	21.0 ^(b)	21.1
Germany (until 1990 former t	23.8	23.9	23.8	23.8	23.7	23.7
Ireland	25.4	25.7	25.9	26.5	26.6	26.3 ^(d)
Greece	29.0	29.3	29.3	29.4	29.1	29.4
Spain	28.7	28.9	29.1	29.0	29.4	29.3
France	23.5	23.7	23.8 ^(b)	23.9	23.8	24.0
Italy	29.8	29.9	30.1	30.1	30.1	30.1
Luxembourg	26.2	26.4	26.7	23.1 ^(b)	24.4	21.4
Hungary	27.9	27.8	27.7	27.5	27.6	27.4
Netherlands	23.6	23.5 ^(b)	23.6	23.7	23.7	23.6
Austria	25.4	25.4 ^(d)	25.4	25.5	25.3	25.2
Poland	28.5	28.2	28.3	28.3	28.0	27.7
Portugal	28.8	29.0	28.8	28.9	29.1	29.2
Finland	21.9	21.9	21.9	21.9	21.9	21.9
Sweden	19.9	19.6	20.8	19.7	20.7	21.0
United Kingdom	23.9	24.1	24.3	24.4	24.3	24.4

* Fuente: Estimated average age of young people leaving the parental household by sex, de Eurostat (fecha 5 de junio de 2018), ([link](#))

Población de 16 años y más activa en Bilbao en el año 2016

Bilbao	
Total	
25 - 29	
Total	13.668
30 - 34	
Total	18.407
35 - 39	
Total	22.415
40 - 44	
Total	23.908

* Fuente: Eustat (fecha 6 de junio de 2018), ([link](#))

Población de 16 años y más parada en Bilbao en el año 2016

Bilbao	
Total	
25 - 29	
Total	2.986
30 - 34	
Total	3.652
35 - 39	
Total	4.076
40 - 44	
Total	4.196

* Fuente: Eustat (fecha 6 de junio de 2018), ([link](#))

Información del Ayuntamiento de Bilbao sobre demanda de población en Bilbao

- ▶ [Habitantes del municipio de Bilbao por distrito y sexo \(totales\) 2018.](#)
- ▶ [Observatorio Urbano de Barrios de Bilbao.](#)
- ▶ [Información censal.](#)

* Fuente: Web del Ayuntamiento de Bilbao (s.f.). Áreas Municipales, planificación urbana. Bilbao, España: Bilbao.eus.

❖ Nivel socioeconómico de las personas.

Tabla de la renta personal por deciles, de la población (porcentaje) entre 25 a 44 años de Bizkaia en el año 2015

		2015		2015		
Bizkaia	Total	25 - 29 años	100	Decil 6	25 - 29 años	11,9
		30 - 34 años	100		30 - 34 años	12,7
		35 - 39 años	100		35 - 39 años	11,4
		40 - 44 años	100		40 - 44 años	10,3
	Decil 2	25 - 29 años	28,2	Decil 7	25 - 29 años	8,5
		30 - 34 años	19,2		30 - 34 años	11,7
		35 - 39 años	16		35 - 39 años	11,3
		40 - 44 años	15,6		40 - 44 años	10,7
	Decil 3	25 - 29 años	16,8	Decil 8	25 - 29 años	5,8
		30 - 34 años	10,5		30 - 34 años	10,6
		35 - 39 años	9		35 - 39 años	11,5
		40 - 44 años	8,9		40 - 44 años	11,2
	Decil 4	25 - 29 años	11,7	Decil 9	25 - 29 años	3,6
		30 - 34 años	10		30 - 34 años	8,6
		35 - 39 años	9,3		35 - 39 años	11,3
		40 - 44 años	8,9		40 - 44 años	11,5
	Decil 5	25 - 29 años	12,4	Decil 10	25 - 29 años	1,2
		30 - 34 años	11,3		30 - 34 años	5,5
		35 - 39 años	10,3		35 - 39 años	9,9
		40 - 44 años	9,6		40 - 44 años	13,3

* Fuente: Eustat (fecha 6 de junio de 2018), ([link](#))

❖ Condiciones, gustos y necesidades de las nuevas familias.

Según los datos del [Censo de Población y Viviendas del año 2011](#), elaborado por el INE, el municipio de Bilbao registraba 147.655 hogares. El tamaño del hogar en función del número de personas que lo componen se desglosa en la siguiente tabla:

Hogares en Bilbao según su tamaño por estructura del hogar

Total (tamaño del hogar)	147.655
1 persona	41.633
2 personas	47.122
3 personas	31.066
4 personas	21.195
5 personas	4.866
6 o más personas	1.773

* Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011. Hogares (INE, 2018)

A pesar de que habría que desagregar más los datos (para comprobar edades del cabeza de familia, número de hijos, etc.), no vamos a profundizar más en el análisis debido a que los últimos datos disponibles son del año 2011, y entendemos que las situaciones de los hogares podrían haber variado en buena medida. Simplemente nos centramos en algunos datos de las estructuras familiares más extendidas:

- Por tamaño de los hogares, un 31,91% corresponde a los hogares con 2 personas, mientras que un 21,04% corresponde a los conformados por 3.
- Destacan los 41.633 hogares formados por una única persona. No obstante, el 43,50% de los mismos correspondería a hombres y mujeres que viven solos y mayores de 65 años.
- En relación a la estructura del hogar, el 21,17% de los hogares totales está formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años; mientras que el siguiente 20,48% se conforma por parejas sin hijos.
- Los hogares de 4 miembros constituyen el 14,35% del total, y de ese porcentaje, el 80,74% sería de pareja con 2 hijos.

2.5. Sobre el mercado de oficinas.

2.5.1. Sobre el entorno y la evolución del mercado.

Información de diversas fuentes sobre el entorno y la evolución del mercado

- ▶ [Último dato y serie histórica del PIB y el empleo \(CNTR\).](#)
- ▶ [Encuesta de Población Activa.](#)
- ▶ [Indicadores de Confianza Empresarial](#)
- ▶ Página especializada [Oxford Economics](#).
- ▶ [Últimos datos económicos para Euskadi.](#)
- ▶ [Demografía de establecimientos y personas empleadas en Bizkaia, enero 2017.](#)

* Fuentes: INE, Oxford Economics, y Eustat.

2.5.2. Sobre la oferta en el área de interés.

Principales empresas y SOCIMI que gestionan Centros de Negocio en Bilbao.

- ▶ [Seint.](#)
- ▶ [Centro de Negocios Venezuela.](#)
- ▶ [Spankor.](#)
- ▶ [Ercilla Centro de Negocios.](#)
- ▶ [CENEC Centro de Negocios Elcano.](#)
- ▶ [Trajano Iberia SOCIMI S.A.](#)

* Fuentes: Las correspondientes páginas web oficiales de las empresas mencionadas.

3. Información complementaria relativa a la viabilidad económico-financiera.

3.1. Sobre las Inversiones iniciales y gastos de puesta en marcha.

❖ Costes de notaría, registro e impuestos.

Los gastos de notaría, registro e impuestos forman parte del desembolso inicial, en la valoración del proyecto de inversión.

Para el caso en el que la sociedad tuviera su residencial fiscal y/o social en Bizkaia, el importe de los impuestos a abonar se encuentra regulado por la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Sin embargo, el domicilio fiscal de la SOCIMI Lar España se encuentra en la Comunidad de Madrid, por lo que para el cálculo relativo al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que en su artículo 45 establece para las SOCIMI una **bonificación del 95 por ciento** de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento.⁵

Asimismo, también debe atenderse al Capítulo IV del Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado:

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales:

Artículo 28.- Tipo de gravamen aplicable a inmuebles.

*Con carácter general, en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplicará el tipo del **7 por 100**.*

Actos Jurídicos Documentados:

Artículo 36.- Tipo de gravamen aplicable a otros documentos notariales

*Se aplicará el tipo del **1 por 100** en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten actos o contratos distintos de los recogidos en los artículos anteriores de esta Subsección.*

Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad:

⁵Siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009. Esta bonificación se aplica sobre las tres modalidades del impuesto: las transmisiones patrimoniales onerosas, las operaciones societarias, y los actos jurídicos documentados.

Número 2. Inscripciones.

1. Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas:

- a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 €.
- b) Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros, 1,75 por 1.000.
- c) Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros, 1,25 por 1.000.
- d) Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros, 0,75 por 1.000.
- e) Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 €, 0,30 por 1.000.
- f) Por el valor que exceda de 601.012,10 euros, 0,20 por 1.000.
- g) [No aplica].

En todo caso, **el arancel global** aplicable regulado en el número 2 del arancel **no podrá superar los 2.181,673939 euros** ni ser inferior a 24,040484 euros.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número.

2. Los derechos a que se refiere este número del arancel se reducirán al 75 por 100 de su importe en los préstamos con garantía hipotecada y al 70 por 100 en los siguientes casos:

a) En las agrupaciones, segregaciones y divisiones de fincas. En las agrupaciones y agregaciones se tomará como base el valor de la finca resultante; en las segregaciones, el valor de la finca segregada, y en las divisiones, el valor de cada una de las fincas resultantes.

Los asientos que se practiquen en los folios de las fincas originarias no devengarán honorarios.

[...]

3.2. Sobre el plan de financiación.

Partiendo de los datos que se desprenden de las CCAA de Lar España sobre la última colocación de bonos que realizó en 2015, suponemos para la valoración de nuestro proyecto de inversión que tanto los bonos como las obligaciones emitidas pagarán un interés anual del 2,90%, siendo los costes de emisión de un 1,425%.

Extracto de la memoria de las CCAA individuales de Lar España relativo a los pasivos financieros que constan en su balance

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017
(Expresados en Miles de euros)

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es el siguiente:

	2017					Indeterminado	Total
	2018	2019	2020	2021	2022 y resto		
Deudas por emisión de bonos(a)	3.482	-	-	-	138.787	-	142.269
Otros pasivos financieros—fianzas y resto	145	-	-	-	-	39	184
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.505	-	-	-	-	-	7.505
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.571	-	-	-	-	-	16.571
Total	27.703	-	-	-	138.787	39	166.529

	2016				Indeterminado	Total	
	2017	2018	2019	2020			
Deudas por emisión de bonos(a)	3.481	-	-	-	138.506	-	141.987
Deudas con entidades de crédito (a)	2.584	17.336	-	-	-	-	19.920
Otros pasivos financieros—fianzas y resto	241	-	-	-	-	258	499
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.325	-	-	-	-	-	9.325
Total	15.631	17.336	-	-	138.506	258	171.731

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos de 1.212 miles de euros (1.495 miles de euros por bonos y 164 miles de euros por deudas con entidades de crédito en el año 2016).

(c) Pasivos financieros por deudas

1) Características principales de deudas por bonos

Con fecha 21 de enero de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de bonos simples hasta un importe máximo de 200 millones de euros de acuerdo con la autorización del 5 de febrero de 2014 del Accionista Único, en dicho momento, de la Sociedad.

En ese sentido, con fecha 19 de febrero de 2015, la Sociedad realizó una colocación de

52

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017
(Expresados en Miles de euros)

bonos por un importe total de 140 millones de euros, siendo el valor nominal de cada uno de ellos de 100 miles de euros.

Con fecha 27 de julio de 2017, en virtud de la escritura otorgada ante D. Ignacio Paz-Ares, se ha procedido a la modificación de las inversiones inmobiliarias en garantía de los bonos. Dicha modificación consistió en cancelación de la hipoteca sobre el centro comercial Anec Blau, así como sobre la prenda de las participaciones sobre LE Retail Anec Blau, S.L.U., y la constitución de prenda sobre las naves logísticas Almusáñes, Alovera C2 y Alovera C5/C6, el edificio de oficinas Marcelo Spínola y los hipermercados Eroski, así como prenda sobre las participaciones de LE Logistic Almusáñes, S.L.U., LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U., LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.

Las principales características de la emisión son, por lo tanto, las siguientes:

- Emisor: Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.
- Importe de la emisión: 140.000 miles de euros.
- Valor nominal: 100 miles de euros.
- Vencimiento: 7 años. En determinados supuestos cabe la amortización anticipada de este instrumento.
- Tipo de interés: 2,9%.
- Naturaleza de la emisión: Bonos simples.
- Garantías: Garantía sobre las inversiones financieras de la Sociedad e hipotecas inmobiliarias y prendas ordinarias de primer rango hasta un importe máximo del 20% de la colocación. Los activos hipotecados han sido: los centros comerciales de Txingudi, Albacenter, Las Huertas, Albacenter Hipermercado, las naves logísticas Almusáñes, Alovera I, Alovera II, Alovera C2 y Alovera C5/C6, los edificios de oficinas Eloy Gonzalo y Marcelo Spínola y los hipermercados Eroski. Adicionalmente se ha establecido prenda ordinaria sobre las participaciones de LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Huertas, S.L.U., LE Retail Albacenter, S.L.U., LE Offices Marcelo Spínola, S.L.U., LE Logistic Alovera I y II, S.A.U., LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U., LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U., LE Logistic Almusáñes, S.L.U., LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U., LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.

Los gastos de emisión asociados a dicha emisión ascendieron a 1.995 miles de euros que se encuentran registrados minorando la deuda. En el ejercicio 2017 se han imputado 282 miles de euros (272 miles de euros en 2016) de dichos gastos al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo. Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2017 han ascendido a 4.060 miles de euros (4.060 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), estando pendientes de pago a 31 de diciembre del 2017, 3.482 miles de euros que se pagarán en febrero de 2018.

53