

OBSIDO SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales e
Informe de Gestión del ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2016**

INFORME DE AUDITORIA

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de OBSIDO SOCIMI, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad OBSIDO SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de OBSIDO SOCIMI, S.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se comenta en la nota 14.1 "Provisiones a largo plazo" de la memoria adjunta, con fechas 15 y 25 de junio de 2016 la Sociedad firmó sendas escrituras de reconocimiento de deuda por un importe total de 1.057.273,90 euros. El Consejo de Administración responsable de la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2016 adjuntas, considera que dicho reconocimiento ha sido realizado con el Consejo de Administración anterior y que los gastos reclamados no corresponden a servicios efectivamente realizados a la Sociedad por lo que se trata de deudas litigiosas y es por ellos que únicamente ha registrado una provisión por importe de 430.294,56 euros, que se corresponde con el importe reclamado judicialmente por los acreedores de las citadas deudas. En nuestra opinión las cuentas anuales del ejercicio 2016 deberían recoger una provisión por la totalidad de las deudas reclamadas, por lo que el saldo del epígrafe "Provisiones a Largo Plazo" del balance de situación adjunto y las pérdidas del ejercicio 2016 se encuentran infravaloradas en 626.979,34 euros.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad OBISIDO SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.4 de la memoria adjunta, en la que se indica que al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad presenta una situación patrimonial desequilibrada al tener un patrimonio neto negativo por importe de 1.426.564,52 euros. De acuerdo a lo establecido en artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra en causa de disolución, a no ser que el patrimonio se aumente o se reduzca en la medida suficiente para reestablecer el equilibrio patrimonial. El Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto poner en marcha una serie de medidas tendentes a ampliar su capital social para solventar dicha situación. Los administradores han formulado las cuentas anuales del ejercicio 2016 adjuntas, de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, por considerar que esta es la hipótesis que mejor refleja la realidad de la Sociedad y sus expectativas a la fecha de su formulación. La capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, elaboradas asumiendo la continuidad de su actividad, dependerá del éxito de las medidas de reestructuración propuestas por el Consejo de Administración. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

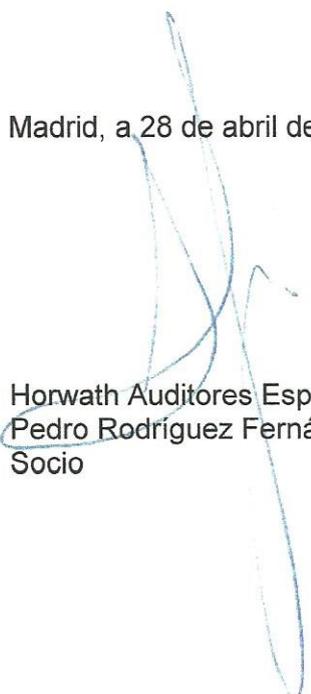
Párrafo de otras cuestiones

A la fecha de emisión del presente informe se encuentra depositado y pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Málaga el nombramiento del Consejero Don Leif Olaf Jensen si bien dicho nombramiento fue realizado con fecha 13 de diciembre de 2016 y publicado en el Mercado Alternativo Bursátil mediante hecho relevante de fecha 16 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Madrid, a 28 de abril de 2017



Horwath Auditores España, S.L.P.
Pedro Rodríguez Fernández
Socio

OBSIDO SOCIMI, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

OBSIDO SOCIMI, S.A.
Balance de situación correspondiente al ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2016

ACTIVO	Nota memoria	31/12/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		300.000,00	5.512.930,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.2		512.930,00
1. Instrumentos de patrimonio			512.930,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	300.000,00	5.000.000,00
2. Creditos a terceros		300.000,00	5.000.000,00
B) ACTIVO CORRIENTE		12.320.387,67	803.082,43
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		70.169,73	16.857,72
4. Personal	9.1	3.023,15	
6. Otros creditos con las Administraciones publicas	12.1	67.146,58	16.857,72
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.1		412.007,14
2. Creditos a empresas			387.731,91
5. Otros activos financieros			44.275,23
V. Inversiones financieras a corto plazo		12.250.000,00	101.098,01
2. Creditos a empresas	9.1	12.250.000,00	101.098,01
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		217,94	273.119,56
1. Tesorería	9.3	217,94	273.119,56
TOTAL ACTIVO		12.620.387,67	6.316.012,43

Las notas de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

OBSIDO SOCIMI, S.A.
Balance de situación correspondiente al ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2016

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota memoria	31/12/2016	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETO	9.6	(1.426.564,52)	5.194.313,73
A-1) Fondos propios		(1.426.564,52)	5.194.313,73
I. Capital		5.512.930,00	5.512.930,00
1. Capital escriturado		5.512.930,00	5.512.930,00
III. Reservas		(148.382,90)	(123.719,27)
2. Otras Reservas		(148.382,90)	(123.719,27)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(159.265,00)	(67.130,00)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(127.767,00)	(31.979,24)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(127.767,00)	(31.979,24)
VII. Resultado del ejercicio		(6.504.079,62)	(95.787,76)
B) PASIVO NO CORRIENTE		12.430.249,56	
I. Provisiones a largo plazo	14	430.249,56	
4. Otras provisiones		430.249,56	
II. Deudas a largo plazo	9.6	12.000.000,00	
5. Otros pasivos financieros		12.000.000,00	
C) PASIVO CORRIENTE		1.616.702,63	1.121.698,70
II. Provisiones a corto plazo	14	5.993,32	70.000,00
III. Deudas a corto plazo	9.4	1.408.825,75	988.264,95
2. Deudas con entidades de crédito		51.828,23	16.343,12
5. Otros pasivos financieros		1.356.997,52	971.921,83
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		201.883,56	63.433,75
3. Acreedores varios	9.4	182.385,61	59.041,34
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9.4		1.366,79
6. Otras deudas con administraciones públicas	12.1	19.497,95	3.025,62
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.620.387,67	6.316.012,43

Las notas de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

OBSIDO SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2016

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota memoria	31/12/2016	31/12/2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS		(6.504.079,62)	(85.787,76)
6. Gastos de personal		(8.228,48)	(83.049,50)
a) Sueldos y salarios y asimilados	13.2	(54.910,72)	(10.121,10)
b) Cargas sociales	13.2	(17.324,44)	(2.928,40)
c) Provisiones	14	64.006,68	(70.000,00)
7. Otros gastos de explotación		(324.301,80)	(59.670,54)
a) Servicios exteriores		(324.301,80)	(59.670,54)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado		(445.860,32)	
a) Deterioros y pérdidas	23	(445.860,32)	
12. Otros resultados	13.4	(434.064,37)	
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACION		(1.212.454,97)	(142.720,04)
13. Ingresos financieros		173.174,59	101.115,49
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		173.174,59	101.115,49
b.1) De empresas del grupo y asociadas		173.174,47	101.098,01
b.2) De terceros		0,12	17,48
14. Gastos financieros		(233.985,17)	(54.183,21)
b) Por deudas con terceros		(233.985,17)	(54.183,21)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros		(5.230.814,07)	
a) Deterioros y pérdidas	9.1	(5.267.884,07)	
b) Resultados por enajenaciones y otras	9.2	37.070,00	
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(5.291.624,65)	46.932,28
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6.504.079,62)	(95.787,76)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(6.504.079,62)	(95.787,76)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(6.504.079,62)	(95.787,76)

Las notas de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

OBSIDO SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente
al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

A. Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	31/12/2016	31/12/2015
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(6.504.079,62)	(95.787,76)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos/gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
V. Efecto impositivo		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
VI. Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos/gastos		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
IX. Efecto impositivo		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	(6.504.079,62)	(95.787,76)

B. Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital ecriturado	Reservas	Acciones propias	Resultados negativos de ejercicio anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	5.512.930,00	0,00	0,00	0,00	(31.979,24)	5.480.950,76
I. Ajustes por cambios de criterio 2014						
II. Ajustes por errores 2014						
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	5.512.930,00	0,00	0,00	0,00	(31.979,24)	5.480.950,76
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(95.787,76)	(95.787,76)
II. Operaciones con socios o propietarios		(123.719,27)	(67.130,00)			(190.849,27)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias		(123.719,27)	(67.130,00)			(190.849,27)
7. Otras operaciones con socios o propietarios						
III. Otras variaciones del patrimonio neto				(31.979,24)	31.979,24	
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	5.512.930,00	(123.719,27)	(67.130,00)	(31.979,24)	(95.787,76)	5.194.313,73
I. Ajustes por cambios de criterio 2015						
II. Ajustes por errores 2015						
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	5.512.930,00	(123.719,27)	(67.130,00)	(31.979,24)	(95.787,76)	5.194.313,73
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(6.504.079,62)	(6.504.079,62)
II. Operaciones con socios o propietarios		(24.663,63)	(92.135,00)			(116.798,63)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias		(24.663,63)	(92.135,00)			(116.798,63)
7. Otras operaciones con socios o propietarios						
III. Otras variaciones del patrimonio neto				(95.787,76)	95.787,76	
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	5.512.930,00	(148.382,90)	(159.265,00)	(127.767,00)	(6.504.079,62)	(1.426.664,52)

Las notas de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

OBSIDO SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente
al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

	31/12/2016	31/12/2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos	(6.504.079,62)	(95.787,76)
2.- Ajustes del resultado	6.140.797,85	23.067,72
b) Correcciones valorativas por deterioro(+/-)	445.860,32	
c) Variación de provisiones(+/-)	(64.006,68)	70.000,00
g) Ingresos financieros (-)	(173.174,59)	(101.115,49)
h) Gastos financieros(+)	233.985,17	54.183,21
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros(+/-)	5.267.884,07	
k) Otros ingresos y gastos(-/+)	430.249,56	
3.-Cambios en el capital corriente	(236.602,20)	15.467,51
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	(53.312,01)	(10.142,08)
c) Otros activos corrientes(+/-)	(321.740,00)	
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	138.449,81	25.609,59
4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(99.703,00)	(26.504,64)
a) Pagos de intereses(-)	(99.703,12)	(26.522,12)
c) Cobro de intereses(+)	0,12	17,48
5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(699.586,97)	(83.757,17)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6.-Pagos por Inversiones (-)	(300.000,00)	(5.412.007,14)
a) Empresas del grupo y asociadas		(5.412.007,14)
e) Otros activos financieros	(300.000,00)	
7.-Cobros por desinversiones (+)	557.205,23	0,00
a) Empresas del grupo y asociadas	44.275,23	
g) Otros activos	512.930,00	
8.-Flujos de efectivo de las actividades de inversión	257.205,23	(5.412.007,14)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(116.798,63)	(190.849,27)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio(-)	(116.798,63)	(190.849,27)
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	286.278,76	959.733,14
a) Emisión	286.278,75	960.603,86
2.-Deudas con entidades de crédito(+)	36.485,11	16.343,12
4.-Otras deudas(+)	250.793,64	944.260,74
b) Devolución y amortización de	0,00	(870,72)
3.-Deudas con empresas del grupo y asociadas(-)	0,00	(870,72)
11.-Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación	169.480,12	768.883,87
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(272.901,62)	(4.726.880,44)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	273.119,56	5.000.000,00
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	217,94	273.119,56
VARIACION NETA	(272.901,62)	4.726.880,44

Las notas de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

OBSIDO SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales correspondientes al
ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad OBSIDO SOCIMI, S.A. se constituyó en Madrid, el 23 de septiembre de 2014.

El domicilio social de OBSIDO SOCIMI, S.A. se encuentra en Marbella (Málaga), calle Nuestra Señora de Gracia, 26 y su C.I.F. es A-93356327.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 5336, folio 168 y hoja MA-125426.

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2.c de la Ley de SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

Con fecha 4 de septiembre de 2015, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

La Sociedad no participa en otras Sociedades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art.42 del Código de Comercio y en las Normas 13a y 15a de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad, respecto a la obligatoriedad de formular Cuentas Anuales Consolidadas.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de las cuentas anuales en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la Nota 4.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigente, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Asimismo, el Estado de Flujos de Efectivo se ha preparado de acuerdo con las normas y criterios establecidos en Plan General de Contabilidad y reflejan la evolución y situación de los recursos líquidos de la Sociedad. No ha habido razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel de la Sociedad, se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable e influencia de tal proceder sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Empresa.

2.2. PRINCIPIOS CONTABLES

Para mostrar la imagen fiel, no ha habido razones excepcionales que justifiquen la falta de aplicación de algún principio contable obligatorio. No se han aplicado otros principios contables no obligatorios, para mostrar la imagen fiel.

2.3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el futuro son los siguientes:

Valor razonable de las inversiones y de los créditos concedidos por la Sociedad

Con fecha 30 de diciembre de 2016 Obsido Socimi, S.A. vendió a Activos Halcon, S.L., el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Caravan Saray, S.L., por un importe de 550.000,00 euros, de los que 250.000,00 euros se cobrarán durante 2017 y 300.000,00 euros a finales de 2018.

En el momento de la venta Obsido Socimi, S.A. tenía créditos concedido a Caravan Saray, S.L. por importe de 452.506,58 euros (439.471,91 euros de principal y 13.034,67 euros de intereses).

Adicionalmente, en el momento de venta Obsido Socimi, S.A. tenía concedido un préstamo a Obsido Group, S.L. por importe de 4.797.985,35 euros (4.560.794,06 euros de principal y 237.191,29 de intereses), que de acuerdo a las propias manifestaciones de los administradores de Obsido Socimi, S.A. fue utilizado para proceder a la reforma de los hoteles propiedad de Caravan Saray, S.L.

El Consejo de Administración de Obsido Socimi, S.A. consideró necesario y así lo hizo incluir en la escritura de venta de participaciones sociales de Caravan Saray, S.L. a Activos Halcon, S.L. la obligación, por parte de Activos Halcon, S.L. de mantener, los mencionados préstamos, en su contabilidad, así como la novación en cuanto a los plazos y condiciones de pago de los mismos.

Debido a la situación económica y financiera de las Sociedades Caravan Saray, S.L. y Obsido Group, S.L. existente antes de procederse a la venta de las participaciones de Caravan Saray, S.L. el Consejo de Administración decidió provisionar ambos créditos ante la incertidumbre existente en cuanto al cobro de los mismos. Al 31 de diciembre de 2016 dicha provisión se mantiene en los registros contables de Obsido Socimi, S.A. aunque los miembros del Consejo consideran que tras la venta dicha incertidumbre de cobro se ha reducido exponencialmente dado que:

- La Sociedad adquirente no tiene vinculación alguna con OBSIDO SOCIMI S.A., ni ninguna sociedad relacionada de ninguna manera con ella.
- Activos Halcon, S.L. forma parte de un grupo de empresas activo y saneado, con base en la Costa del Sol, propietario de otros inmuebles hoteleros en la Costa del Sol.
- Con esta operación se ha añadido, a criterio del Consejo, una garantía de pago de los créditos otorgados por Obsido Socimi, S.A. mediante el reconocimiento de los créditos por parte de un tercero, Activos Halcon S.L. cuyo propietario, lo es, a su vez, de un grupo de 10 empresas, las cuales tienen actividad suficiente para atender a las obligaciones de pago recogidas en la escritura de compraventa de fecha 30 de diciembre de 2016.
- El Consejo de Administración de la Sociedad considera que en la escritura de venta se novan los créditos, estableciendo nuevas condiciones de pago, garantizadas, además, con la venta de los inmuebles propiedad de Caravan Saray, S.L.

2.4. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

El Consejo de Administración de Obsido Socimi, S.A. ha formulado las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016 bajo el principio de empresa en funcionamiento, aunque son conscientes de la existencia de un patrimonio neto negativo de 1.426.564,52 euros y de la situación de desequilibrio patrimonial existente, que se regula en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Con la intención de solventar dicha situación, y en aras a dotar de liquidez a la Sociedad, restaurar el equilibrio patrimonial y garantizar la viabilidad de la misma, el Consejo de Administración va a hacer

uso de las ampliaciones dinerarias de capital de 2.000.000,00 de euros y 4.000.000,00 de euros, aprobadas por la Junta General de Accionistas con fechas 14 de noviembre de 2015 y 30 de junio de 2016, respectivamente, así como de la ampliación no dineraria, también aprobada el 30 de junio de 2016, que se encuentran pendientes de suscripción y desembolso.

En este sentido, el Consejo de Administración se encuentra en conversaciones para la suscripción de las ampliaciones de capital previstas, habiendo decidido emitir una ronda de préstamos convertibles, a cuenta de la ampliación de capital no dineraria, de los cuales han quedado suscritos, en los primeros meses del año 2017, 64.000,00 euros.

Igualmente, el Consejo de Administración, se encuentra negociando la conversión de 1.000.000,00 euros en acciones con algunos acreedores de la Sociedad.

En el plano de la actividad comercial de la Compañía, se hace necesario mencionar que la firma de la operación con NOVO BANCO aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2016, implica la adquisición de 3 créditos por un precio de 12.000.000,00 euros, cuya deuda asciende a 15.353.716,47 euros, los cuales están garantizados hipotecariamente. La mencionada deuda se incrementa mensualmente con intereses ordinarios y de demora.

La escritura de cesión del crédito recoge un aplazamiento del precio por un máximo de 2 años, periodo en el que se abonará un 3,5% de interés anual, liquidable trimestralmente.

Las garantías hipotecarias de estos créditos, consisten en 3 hoteles localizados en Torremolinos (Málaga) y Lorca (Murcia), los cuales suman 400 habitaciones. La tasación hipotecaria de los años 2007, 2010 y 2012 de los inmuebles se sitúa en un importe de 33.565.155,00 euros.

Obsido Socimi, S.A. y Novo Banco, S.A. acordaron en la mencionada escritura que las decisiones relativas a los procedimientos de ejecución hipotecaria fueran tomadas por Obsido Socimi, S.A. siempre y cuando estas decisiones no fueran contrarias a los intereses del banco.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros los poderes para pleitos a favor de los abogados que Obsido Socimi, S.A. ha designado han sido otorgados y se prevé el inicio de las acciones judiciales a la mayor brevedad.

Como resultado de esta operación, se ha registrado un activo a corto plazo por importe de 12.000.000,00 euros porque la Dirección de Obsido Socimi, S.A. prevé recuperar el crédito cedido en el corto plazo y un pasivo a largo plazo de 12.000.000,00 euros debido al aplazamiento concedido por la entidad financiera cesionaria del crédito.

Esta medida, ha supuesto que el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2015 por importe de 318.616,27 euros pase a ser positivo al 31 de diciembre de 2016 por un importe de 10.703.685,04 euros.

La dirección no es consciente de otras incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las Cuentas Anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio 2016, las

correspondientes del ejercicio 2015.

Asimismo, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

2.6. ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar que con su importe, estén registrados en dos o más partidas del Balance de Situación.

2.7. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No existen diferencias significativas entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales. Por lo tanto, la comparabilidad de las cifras del ejercicio 2016 y el año 2015 no se ha visto afectada de forma significativa.

2.8. CORRECCIÓN DE ERRORES

No se han producido ajustes por corrección de errores durante el 2016.

2.9. IMPORTANCIA RELATIVA

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros del año 2016.

NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad ha obtenido unas pérdidas de 6.504.079,62 euros, no procediendo propuesta alguna de distribución de resultados.

Igualmente, en el ejercicio 2015 la Sociedad obtuvo unas pérdidas de 95.787,76 euros, no procediendo tampoco propuesta alguna de distribución de resultados.

No obstante y de acuerdo con lo previsto en los artículos 272, 273, 274 y 275 del Real Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba la Ley de Sociedades de Capital, la propuesta de aplicación de los resultados efectuada por el Consejo de Administración es la siguiente:

BASES DE REPARTO	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Resultado del ejercicio	-6.540.079,62	-95.787,76
TOTAL	-6.540.079,62	-95.787,76

APLICACIÓN DE RESULTADOS	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Resultados negativos a compensar con beneficios futuros	-6.540.079,62	-95.787,76
TOTAL	-6.540.079,62	-95.787,76

El resultado del ejercicio es neto de impuestos. No se ha devengado impuesto sobre beneficios

en el año 2016 ni se devengó en el 2015.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de distribuir los dividendos a sus accionistas es la siguiente:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios contables aplicados a las distintas partidas son los siguientes:

4.1. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

Préstamos y cuentas por cobrar

Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones en empresas del grupo, multi grupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas Sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Estas inversiones figuran en el Balance de Situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en Sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del Balance de Situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de

alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Patrimonio neto

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto del Grupo, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como capital. No existe otro tipo de acciones.

Los gastos directamente atribuibles a la emisión o adquisición de nuevas acciones se contabilizarán en el patrimonio neto como una deducción del importe del mismo.

Si la Sociedad adquiriese o vendiese sus propias acciones, el importe pagado o recibido de las acciones propias se reconocería directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio.

Acciones propias

Se presentan minorando el patrimonio neto. No se reconoce resultado alguno en la compra, venta, emisión o cancelación de las mismas.

Pasivos financieros

Se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción, clasificándose conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. La Sociedad no mantiene pasivos financieros mantenidos para negociar ni pasivos financieros a valor razonable fuera de los instrumentos de cobertura que se muestran según las normas específicas para dichos instrumentos.

Débitos y partidas a pagar

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes a no ser que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses

siguientes a la fecha del balance. Se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable. El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua .

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran a su valor nominal.

Clasificación de deudas entre corriente y no corriente

En el Balance de Situación adjunto, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes aquéllas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

4.2. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio . Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas .

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable .

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

vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados. El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.3. 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, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas. Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.4. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las responsabilidades probables o ciertas de cualquier naturaleza, con origen en litigios en curso, reclamaciones, avales, garantías, indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, se provisionan contra los resultados del ejercicio, de acuerdo con una estimación razonable de su cuantía.

4.5. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales.

Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se señalan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a. Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio

por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

- b. Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado anteriormente, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª.
- c. Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 15ª.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

No ha habido movimiento durante el ejercicio 2016 en el epígrafe de inmovilizado inmaterial, ni durante el ejercicio 2015.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

No ha habido movimiento durante el ejercicio 2016 en el epígrafe de inmovilizado material, ni durante el ejercicio 2015.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

No ha habido movimiento durante el ejercicio 2016 en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, ni durante el ejercicio 2015.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

No han existido operaciones de este tipo durante el ejercicio 2016, ni durante el ejercicio 2015.

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. ACTIVOS FINANCIEROS SALVO INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Los activos financieros a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, a excepción de los saldos con Administraciones Públicas y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, se clasifican por clases y categorías según el siguiente detalle:

Clases Categorías	Largo plazo		Corto plazo		Total	
	Créditos y otros		Créditos y otros			
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Prestamos y partidas a cobrar	300.000,00	5.000.000,00	12.253.023,15	513.105,15	12.553.023,15	5.513.105,15
TOTAL	300.000,00	5.000.000,00	12.253.023,15	513.105,15	12.553.023,15	5.513.105,15

El saldo registrado como "crédito y otros" tiene el siguiente desglose:

	Largo plazo		Corto plazo	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Créditos a partes vinculadas (1)		5.000.000,00		412.007,14
Intereses devengados (1)				101.098,01
Anticipos al personal			3.023,15	
Otros créditos a empresas (2)	300.000,00		12.250.000,00	
Total	300.000,00	5.000.000,00	12.253.023,15	513.105,15

(1) El desglose de estos saldos es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
Obsido Group, S.L. (principal)	4.560.794,06	4.560.794,06
Obsido Group, S.L. (intereses)	237.191,29	91.215,88
Obsido Group, S.L. (provision)	(4.797.985,35)	
Obsido Management Group, S.L. (principal)	439.205,94	439.205,94
Obsido Management Group, S.L. (intereses)	24.046,52	9.882,13
Obsido Management Group, S.L. (provision)	(463.252,46)	
Caravan Saray, S.L. (principal)	439.471,91	367.731,91
Caravan Saray, S.L. (intereses)	13.034,67	
Caravan Saray, S.L. (provision)	(452.506,58)	
Obsido Group, S.L. (deudas por operaciones)		37.594,40
Obsido Group Spain, S.L. (deudas por operaciones)		9.614,38
Obsido States Group, S.L. (deudas por operaciones)		(120,00)
Joaquin Hinojosa Porras (deudas por operaciones)		(2.313,43)
Haakan Tollefsen (deudas por operaciones)		(500,12)
Total	0,00	5.513.105,15

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha procedido a provisionar el importe (principal + intereses) de los créditos que tenía concedidos.

Las características de los préstamos recogidos en el cuadro anterior son las siguientes:

Entidad vinculada	Tipo de interés	Fecha de constitución	Fecha de finalización
Obsido Group, S.L.	3%	30/04/2015	30/04/2020
Obsido Management Group, S.L.	3%	31/03/2015	31/03/2020
Caravan Saray, S.L.	3%	31/12/2015	31/12/2016

(2) Dentro de estos saldos se recogen los siguientes importes:

- 12.000.000,00 euros correspondientes al crédito adquirido por la Sociedad como consecuencia de la escritura de cesión del crédito con Novo Banco que se recoge en la Nota 2.4 de la presente memoria.
- 550.000,00 euros corresponden al importe pendiente de cobrar a Activos Halcon, S.L. por la venta de Caravan Saray, S.L.

La clasificación por vencimientos de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en el siguiente año al cierre del ejercicio y posteriores hasta su último vencimiento se detalla en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						Total
	1	2	3	4	5	>5	
Créditos a partes vinculadas	261.237,81			5.000.000,00			5.261.237,81
Provision de créditos	(261.237,81)			(5.000.000,00)			(5.261.237,81)
Cesion credito Novobanco	12.000.000,00						12.000.000,00
Crédito Activos Halcon, S.L.	250.000,00	300.000,00					550.000,00
Anticipos al personal	3.023,15						3.023,15
Total	12.253.023,15	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.553.023,15

9.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

La Sociedad poseía el 100% de las participaciones sociales constitutivas del capital social de Caravan Saray, S.L. que se encontraba con una situación patrimonial desequilibrada y no estaba atendiendo las obligaciones recogidas en el convenio de acreedores encontrándose incurso en las circunstancias recogidas en los artículos 140 y 142 de la Ley Concursal 22/2003 de 9 de julio. El importe de la inversión ascendía a 512.930,00 euros.

Tal y como se comentan en la Nota 2.3 de la presente memoria, con fecha 30 de diciembre de 2016 la Sociedad ha procedido a realizar la venta de la totalidad de las participaciones que poseía de Caravan Saray, S.L. a Activos Halcon, S.L. por importe de 550.000,00 euros, registrando un beneficio en la venta de 37.070,00 euros.

9.3. TESORERIA Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Recoge el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad de acuerdo con el siguiente detalle:

	Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015
Cuentas corrientes	217,94	273.119,56
Total	217,94	273.119,56

9.4. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, a excepción de los saldos con Administraciones Públicas, se clasifican por clases y categorías según el siguiente detalle:

Clases Categorías	A largo plazo		A corto plazo				Total	
	Derivados y otros		Deudas entidades crédito		Derivados y otros			
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Débitos y partidas a pagar	12.000.000,00		51.828,23	16.343,12	1.539.383,13	1.032.329,96	13.591.211,36	1.048.673,08
Total	12.000.000,00	0,00	51.828,23	16.343,12	1.539.383,13	1.032.329,96	13.591.211,36	1.048.673,08

El saldo registrado como "deudas con entidades de crédito" recoge el saldo dispuesto (44.647,07 euros al 31 de diciembre de 2016 y 16.343,12 euros al 31 de diciembre de 2015) en la póliza de crédito que la Sociedad posee en el Banco Popular derivados de la comisión de no disposición y al saldo excedido en la cuenta corriente que posee en la entidad BK Finance es de 7.181,16 euros.

La póliza de crédito del Banco Popular tiene un límite de 930.000,00 euros, vencimiento en abril de 2020 y devenga un tipo de interés del 4,50 %.

En relación a esta póliza, al Consejo de Administración desea manifestar, que la misma se concierne a los efectos de preservar el rango de los embargos de Banco Popular en el Concurso de Caravan Saray, S.L., como consecuencia de la apelación por parte de la A.E.A.T. al Auto de 15 de enero de 2015, de la pieza separada 221.37/12 dimanante del Concurso nº 221/12, de Caravan Saray, S.L., el cual se resuelve mediante Auto de fecha 26 de enero de 2017, por la que la Audiencia Provincial de Málaga determina que no cabe la prelación de los créditos de la A.E.A.T. respecto a los de Banco Popular Español S.A., quedando a salvo el rango hipotecario de los créditos de este último contra Caravan Saray, S.L., no teniendo, en consecuencia, sentido la existencia y necesidad de esta póliza.

Sin embargo, Banco Popular Español S.A. ha ido liquidando los intereses de la mencionada póliza en la propia póliza. La Compañía se encuentra negociando con la entidad bancaria para su refinanciación.

El saldo registrado como "derivados y otros" tiene el siguiente desglose:

	Largo plazo		Corto plazo	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Deuda cesión crédito Novo Banco (1)	12.000.000,00			
Préstamos recibidos (2)			1.159.960,74	944.260,74
Intereses devengados (2)			161.943,14	27.661,09
Acreedores varios			182.385,61	59.041,34
Remuneraciones pendientes				1.366,79
Deudas con partes vinculadas (3)			35.093,64	
Total	12.000.000,00	0,00	1.539.383,13	1.032.329,96

(1) Deuda derivada de la cesión del crédito de 12.000.000,00 euros que se describe en la Nota 2.4 de la presente memoria.

(2) El detalle de los préstamos recibidos es el siguiente:

Titular del préstamo	Importe	Capital pendiente	Tipo de interés	Fecha de apertura	Fecha de finalización
Kai Hallgren	380.380,24	300.000,00	20%	24/08/2015	24/08/2016
Kai Hallgren	148.578,78	125.000,00	15%	08/10/2015	31/12/2015
Finans Alliansen	577.244,86	519.260,74	10%	02/12/2015	31/12/2016
Obsido Group, A.S.	200.000,00	200.000,00			
Kai Hallgren	15.700,00	15.700,00			
Total	1.321.903,88	1.159.960,74			

En relación con dichos préstamos, la Sociedad se encuentra negociando la conversión en acciones de los correspondientes a OBSIDO GROUP, A.S. y al Sr. Kai Hallgren.

En cuanto al préstamo con Finans Alliansen, existe un procedimiento judicial en curso, en el que existen posibilidades de que se resuelva de forma beneficiosa para la Sociedad en base a la documentación que soporta la reclamación del crédito. Aún así, los representantes legales de ambas partes se encuentran negociando una solución extrajudicial.

(3) El desglose de estos saldos es el siguiente:

	<u>31.12.2016</u>
Obsido Group, S.L.	(15.214,38)
Obsido Group Spain, S.L.	57.211,52
Caravan Saray, S.L.	10.689,46
Obsido Management Group, S.L.	(181,50)
Obsido States Group, S.L.	79,67
Joaquin Hinojosa Porras	2.423,94
Haakan Tollefsen	6.550,10
Sergio Perez	(58,57)
Obsido Real States, S.L.	<u>(26.406,60)</u>
Total	35.093,64

La clasificación por vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad de los importes que vencen en el siguiente año al cierre del ejercicio y en los posteriores hasta su último vencimiento se detalla como sigue:

	Vencimiento en años						Total
	1	2	3	4	5	>5	
Deudas con entidades de crédito	51.828,23						51.828,23
Cesión de crédito		12.000.000,00					12.000.000,00
Prestamos concedidos	1.321.903,88						1.321.903,88
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	182.385,61						182.385,61
Deudas con partes vinculadas	35.093,64						35.093,64
Total	1.591.211,36	12.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.591.211,36

9.5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Se detalla la siguiente información, tanto cualitativa como cuantitativa, en relación a los distintos tipos de riesgo:

- **Riesgo de mercado:** la Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de mercado por activos no financieros.
- **Riesgo de tipo de cambio:** la Sociedad no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas. El riesgo de tipo de cambio surge de activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en negocios en el extranjero.
- **Riesgo de crédito:** los activos financieros de la Sociedad están compuestos principalmente de créditos a empresas vinculadas. La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.
- **Riesgo de liquidez:** la Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en los anteriores apartados 9.2 y 9.4. de la presente memoria.
- **Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable:** el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo y corto plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política de la Sociedad consiste en mantener sus recursos ajenos en instrumentos con tipo de interés variable.

9.6. FONDOS PROPIOS

La composición de los "Fondos Propios" de la Sociedad es la siguiente:

	30 junio 2016	31 diciembre 2015
Capital	5.512.930,00	5.512.930,00
Capital escriturado	5.512.930,00	5.512.930,00
Reservas	(148.382,90)	(123.719,27)
Otras reservas	(148.382,90)	(123.719,27)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(159.265,00)	67.130,00
Resultados negativo ejercicios anteriores	(127.767,00)	(31.979,24)
Resultado del ejercicio	(6.504.079,62)	(95.787,76)
Total	(1.426.564,529)	5.194.313,73

La Sociedad se constituyó en Madrid, el 23 de septiembre de 2014, ante el notario Don José Enrique Cachón Blanco, en escritura con número de protocolo 3.282.

El Capital Social, a 31 de diciembre de 2016, está compuesto por 1.102.586 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una, encontrándose suscritas y desembolsadas en su totalidad.

Reserva Legal

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

Acciones propias

Durante el año 2016 la Sociedad ha efectuado operaciones de compra de 29.493 acciones propias y de venta de 11.066 acciones propias en el M.A.B (Mercado Alternativo Bursátil).

Al 31 de diciembre del 2016, como resultado de estas operaciones, la Sociedad tiene en cartera un total de 31.853 acciones propias, registradas por el importe neto desembolsado (compras-ventas) que asciende a 307.647,90 euros, del cual 159.265,00 euros corresponden al valor nominal y 148.382,90 al sobre-precio pagado.

Dividendos

La Sociedad no ha repartido dividendos ni aprobado dividendos a cuenta durante el ejercicio 2015 ni durante el año 2016.

NOTA 10. EXISTENCIAS

No ha habido movimiento en las cuentas de existencias durante el periodo transcurrido del ejercicio 2016.

NOTA 11. MONEDA EXTRANJERA

No existen activos ni pasivos en moneda distinta a la moneda funcional. La Sociedad no ha realizado operaciones en moneda diferente al euro.

NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de tributación por el Impuesto sobre Sociedades y de la elaboración de estos estados financieros, la base imponible del ejercicio puede variar del resultado contable. El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de gastos e ingresos en periodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de los estados financieros .

Las diferencias temporales, se pueden originar, principalmente por la existencia de amortización aceleradas y provisiones de morosos practicadas en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente. El impuesto diferido correspondiente figura en acreedores a largo y corto plazo.

La Sociedad tiene pendiente de inspección por parte de las autoridades fiscales los dos últimos ejercicios de los impuestos que le son aplicables, ya que las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su aceptación por las Autoridades Fiscales o prescripción del plazo de comprobación y, con independencia de que la Legislación Fiscal es susceptible a

interpretaciones, el Consejo de Administración estima que, en caso de una eventual inspección de Hacienda, ésta no tendrían efecto excesivo o relevante sobre las Cuentas Anuales en su conjunto.

De acuerdo con la legislación mercantil, las pérdidas fiscales de un ejercicio económico pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de ejercicios futuros. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales, pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El Balance de Situación adjunto no recoge el posible efecto fiscal de la compensación de pérdidas.

Con fecha 12 de noviembre de 2014 la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la opción de aplicar el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado 2 de la ley 11/2009 sobre SOCIMI.

12.1. SALDOS CON ADMINISTRACION PUBLICAS

La composición de los saldos deudores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Hacienda Publica deudora por I.V.A.	67.146,57	16.857,72

La composición de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Hacienda Publica acreedora por retenciones	8.194,35	914,92
Organismos Seguridad Social acreedores	11.303,60	2.110,70

12.2. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, y el cálculo de la cuota a ingresar o devolver de dicho Impuesto, es como sigue:

	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Resultado contable	(6.504.079,62)	(95.787,76)
Correcciones por impuesto de Sociedades (+)	0,00	0,00
Base imponible previa	(6.504.079,62)	(95.787,76)
Diferencias temporarias (+/-)	0,00	0,00
Base imponible	(6.504.079,62)	(95.787,76)
Tipo de gravamen (1)	0%	0%
Cuota integra	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta (-)	0,00	0,00
CUOTA A INGRESAR O DEVOLVER	0,00	0,00

(1) Régimen fiscal especial SOCIMI: Las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la ley 11/2009 de 26 de octubre, y están

acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La Sociedad ha optado en 2016 y 2015 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

No existen movimientos en las cuentas de activos y pasivos por diferencias temporarias deducibles e imponibles.

Los gastos financieros netos deducibles en el 2016, con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio hasta 1 millón de euros, ascienden a la cantidad de 233.985,17 euros. No ha habido por tanto gastos financieros por encima del citado límite.

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. APROVISIONAMIENTOS

Durante el ejercicio 2015 y el 2016 no se han devengado gastos correspondientes al epígrafe de "Aprovisionamientos" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

13.2. GASTOS DE PERSONAL

El epígrafe "Gastos de personal" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada presenta la siguiente composición:

	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Sueldos y salarios	(54.910,72)	(10.121,10)
Seguridad social a cargo de la empresa	(17.324,44)	(2.928,40)
Provisiones (ver nota 14)	64.006,68	(70.000,00)
Total	(8.228,48)	(83.049,50)

13.3. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2016 y 2015 no se han devengado ingresos correspondientes al epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias "Importe neto de la cifra de negocio".

13.4. OTROS RESULTADOS

El epígrafe "Otros resultados" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que arroja un importe de 434.064,37 euros recoge el importe de los recargos por el retraso en las cuotas de la Seguridad Social (3.814,81 euros) y el gasto derivados de los reconocimientos de deuda (430.249,56 euros) que se detallan en la Nota 14 de la presente memoria.

NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1. PROVISIONES A LARGO PLAZO

El movimiento registrado durante el ejercicio en el epígrafe "Provisiones a Largo Plazo" del balance de situación ha sido el siguiente:

La Sociedad ha mantenido la provisión por importe de 5.993,22 euros que corresponde al pago que ha realizado en febrero de 2017, ante el impago del resto de Sociedades demandadas.

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

No se han incurrido en gastos significativos por temas medioambientales, ya que por el tipo de negocio que desarrolla la Sociedad, no se estima que existan riesgos medioambientales de entidad.

En tal sentido, no existen provisiones para posibles contingencias relacionadas con la mejora y protección del medio ambiente, ni responsabilidades conocidas y/o compensaciones a recibir.

NOTA 16. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

No existen partidas de esta naturaleza.

NOTA 17. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

No existen compromisos de pago basados en instrumentos de patrimonio ni referenciado al valor de estos.

NOTA 18. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No ha habido ningún movimiento en este apartado durante los ejercicios 2015 y 2016.

NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

No existen partidas de esta naturaleza.

NOTA 20. NEGOCIOS CONJUNTOS

No existen partidas de esta naturaleza.

NOTA 21. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

No existen partidas de esta naturaleza.

NOTA 22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No han acaecido hechos posteriores al cierre que conlleven, de acuerdo con su naturaleza, a la inclusión de alguna modificación o mención adicional a las recogidas en los presentes estados financieros.

Denominación	31 diciembre 2015	Dotación (+)/ Reversión (-)	31 diciembre 2016
Provisiones para gastos		430.249,56	430.249,56

Con fechas 15 de junio y 24 de junio de 2016 la Sociedad firmó sendas escrituras de reconocimiento de deuda donde reconocía la existencia de las siguientes deudas:

Acreedor	Deudor	Importe	Vencimiento
Jose Antonio Molina Garrido	Caravan Saray, S.L.	89.120,00	15 de julio de 2016
Jose Antonio Molina Garrido	Obsido Group, S.L.	20.140,00	15 de julio de 2016
Area 61 Servicios Financieros, S.L.	Obsido Socimi, S.A.	665.008,00	Varios hasta enero de 2017
Armabex Asesores Registrados, S.L.	Obsido Socimi, S.A.	175.650,00	Varios hasta enero de 2017
Armabex Consultores, S.L.	Obsido Socimi, S.A.	107.355,90	Varios hasta enero de 2017

El Consejo de Administración ha procedido al registro de 430.249,56 euros como gasto del ejercicio 2016, por haberse producido reclamación judicial únicamente por este importe y por los conceptos arriba mencionados, considerando sin embargo que se trata de operaciones realizadas por el anterior Consejo de Administración, y que no corresponden a servicios efectivamente realizados por los acreedores que reclaman las deudas y se trata por tanto de deudas litigiosas.

La decisión del Consejo de Administración, que formula los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2016 es no proceder al registro contable de la totalidad de la deuda hasta que no se resuelvan judicialmente dichos reconocimientos de deuda y en tanto que 627.024,34 euros no han sido efectivamente reclamados.

14.2. PROVISIONES A CORTO PLAZO

El movimiento registrado durante el ejercicio en el epígrafe "Provisiones a Corto Plazo" del balance de situación ha sido el siguiente:

Denominación	31 diciembre 2015	Dotación (+)/ Reversión (-)	31 diciembre 2016
Provisiones para pleitos	70.000,00	(64.006,68)	5.993,23

Esta provisión correspondía a una demanda interpuesta en el Orden Jurisdiccional Social por un empleado de una de las empresas propiedad de los miembros del Consejo de Administración anterior.

El empleado en cuestión demandó a varias empresas, todas participadas por anteriores miembros del Consejo de Administración, entre las que se encontraba OBSIDO SOCIMI, S.A.

El día 19 de septiembre de 2016, se celebró el acto del juicio, por despido, del mencionado empleado, en el que se llegó al acuerdo de abonar 10.000,00 euros en concepto de indemnización a repartir entre todas las empresas demandadas, comprometiéndose el demandante a no reclamar nada más por este ni por otros conceptos.

NOTA 23. INFORMACION DE PARTES VINCULADAS

23.1 OPERACIONES, SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se desglosan los saldos con entidades vinculadas a OBSIDO SOCIMI, S.A. y miembros de su órgano de Administración:

	31.12.2016	31.12.2015	(Nota memoria)
Obsido Group, S.L. (principal)	4.560.794,06	4.560.794,06	9.1
Obsido Group, S.L. (intereses)	237.191,29	91.215,88	9.1
Obsido Group, S.L. (provision)	(4.797.985,35)		9.1
Obsido Management Group, S.L. (principal)	439.205,94	439.205,94	9.1
Obsido Management Group, S.L. (intereses)	24.046,52	9.882,13	9.1
Obsido Management Group, S.L. (provision)	(463.252,46)		9.1
Obsido Management Group, S.L. (por operaciones)	181,50		9.4
Caravan Saray, S.L. (principal)	439.471,91	367.731,91	9.1
Caravan Saray, S.L. (intereses)	13.034,67		9.1
Caravan Saray, S.L. (provision)	(452.506,58)		9.1
Caravan Saray, S.L. (por operaciones)	(10.689,46)		9.4
Obsido Group, S.L. (por operaciones)	15.214,38	37.594,40	9.1 – 9.4
Obsido Group Spain, S.L. (por operaciones)	(57.211,52)	9.614,38	9.1 – 9.4
Obsido States Group, S.L. (por operaciones)	(79,67)	(120,00)	9.1 – 9.4
Joaquin Hinojosa Porras (por operaciones)	(2.423,94)	(2.313,43)	9.1 – 9.4
Haakan Tollefsen (por operaciones)	(6.550,10)	(500,12)	9.1 – 9.4
Sergio Pérez (por operaciones)	58,57		9.4
Obsido Real States, S.L. (por operaciones)	26.406,60		9.4

Con posterioridad al 30 de junio de 2016 Don Joaquin Hinojosa Porras y Don Haakan Tollefsen han dejado de ser miembros del Consejo de Administración, así como han vendido gran parte de sus paquetes accionariales y, por tanto, no deben ser considerados partes vinculadas.

Por otro lado, dada la vinculación existente entre Obsido Group S.L., Obsido Management Group S.L., Obsido Group Spain S.L., Obsido Estates Group S.L. y los señores mencionados con anterioridad y, dado que los mismos ya no forman parte del Consejo de Administración de OBSIDO SOCIMI S.A. y su participación en el accionariado de la misma es muy minoritario, no se puede considerar a las antedichas Sociedades como partes vinculadas.

23.2. TRANSACCIONES CON LOS MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el presente ejercicio no se ha retribuido (ni devengado), importe alguno en concepto de retribuciones en favor de los administradores de la Sociedad. Tampoco se han concedido créditos o anticipos, ni se han asumido obligaciones en materia de planes de pensiones, seguros, etc.

23.3 PARTICIPACIONES EFECTIVAS DE LOS ADMINISTRADORES EN OTRAS SOCIEDADES

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, se indica que los administradores y las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la L.S.C. no tienen participación alguna en el capital de Sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

NOTA 24. OTRA INFORMACIÓN

24.1. PERSONAL

El número medio de personas empleados en el curso de 2016, comparado con el ejercicio anterior, expresado por categorías y sexos, ha sido el siguiente:

Categoría Profesional	2016			2015		
	Nº medio	Hombres	Mujeres	Nº medio	Hombres	Mujeres
Recepcionista	1,00		1,00	0,50		0,50
Jefe de Administración	0,83		0,83			
Total	1,83		1,83	0,50		0,50

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio atendiendo al tipo de contrato y sexo, es como sigue:

Contrato	2016			2015		
	Nº medio	Hombres	Nº medio	Hombres	Nº medio	Hombres
Fijo	2		2	1		1
Total	2		2	1		1

24.2. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad OBSIDO SOCIMI, S.A. tiene aportado aval a la Sociedad Obsido Group Spain, S.L. por un préstamo hipotecario otorgado a favor de esta por BMN, que a 31 de diciembre de 2017 arrojaba un saldo de 226.923,44 €.

24.3. REMUNERACION DE LOS AUDITORES

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas Horwath Auditores España, S.L.P. por la revisión de los estados financieros a fecha 31 de diciembre 2016 ascendieron a 14.000,00 euros y 6.500,00 por trabajos de revisión de estados financieros intermedios.

En el ejercicio 2015 los honorarios devengados por Horwath Auditores España, S.L.P. ascendieron a 14.000,00 euros por servicios de auditoría y 2.500,00 por otros trabajos.

NOTA 25. INFORMACIÓN SEGMENTADA

En los ejercicios 2016 y 2015 OBSIDO SOCIMI, S.A. no ha tenido cifra de negocio, por lo que no procede facilitar información de esta naturaleza.

NOTA 26. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No existen elementos de esta naturaleza.

NOTA 27. INFORMACIÓN SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

En cumplimiento de la Disposición adicional tercera, "Deber de información" de la ley 15/2010, de 5 de julio, y de la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación, se detalla la siguiente información:

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES		
	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	175,36	111,92
Ratio de operaciones pagadas	29,86	39,58
Ratio de operaciones pendientes de pago	374,49	167,55
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	249.620,19	45.405,37
Total pagos pendientes	182.385,47	59.041,34

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la Sociedad OBSIDO SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, de la situación financiera y de los resultados.

OBSIDO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2016

El informe de gestión es un documento extracontable, y de acuerdo con el artículo 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Órgano de Administración presenta el informe de gestión adjunto, el cual contiene una exposición fiel sobre la evolución del negocio, y la situación de la Sociedad.

1. EVOLUCION DE LA SOCIEDAD

La evolución de la Sociedad según el Órgano de Administración y los estudios que maneja son positivos.

En el último año, la Sociedad ha sentado las bases para un crecimiento sólido y sostenido.

En este plazo el Consejo de Administración ha tomado decisiones tendentes a apoyar un plan de negocio, que teniendo sus orígenes en el Plan de Negocio que se publicó con la salida a Bolsa de la Compañía, ha sido adecuadamente mejorado con la intención de minimizar al máximo los riesgos operativos de la compañía, maximizando los beneficios.

En este sentido, el Consejo de Administración, considera capital en su plan de negocio la adquisición Hoteles, afectados por dificultades financieras u operativas, para su cesión a operadores profesionales de reconocido prestigio, a cambio de una rentabilidad fija, en su mayoría, aunque cabría valorar importes variables.

Con esta intención, la Compañía adquirió a Novo Banco los préstamos hipotecarios que gravan los Hoteles del grupo Royal en Torremolinos (Málaga) y Lorca (Murcia). En relación a los mismos la Compañía pretende iniciar los procesos de ejecución de las mencionadas hipotecas en un breve plazo de tiempo.

En fecha 30 de diciembre de 2.016 la Compañía vendió la entidad subsidiaria Caravan Saray, S.L. la Sociedad Activos Halcon, S.L., perteneciente al GRUPO VEGA, grupo inmobiliario familiar con base en la Costa del Sol, en una operación por un valor total de 21.202.637,52 €, saneando, de esta manera, la cobrabilidad de los créditos otorgados a Caravan Saray, S.L. directa e indirectamente, como consecuencia de la probada solvencia del grupo comprador.

2. INFORME DE GESTIÓN ECONÓMICA

La evolución de la Sociedad OBSIDO SOCIMI S.A. durante el ejercicio, ha sido la prevista según lo programado por el Órgano de Administración lo que nos permitirá de cara al futuro cumplir las expectativas adquiridas.

31 de diciembre de 2016			
INGRESOS		GASTOS	
Ingresos financieros	173.174,59	Otros gastos de explotación	324.301,80
Beneficios participaciones empresas del grupo	37.070,00	Gastos de personal	8.228,48
		Gastos financieros	233.985,17
		Deterioro de créditos	5.713.744,39
		Gastos excepcionales	434.064,37
TOTAL INGRESOS	210.244,59	TOTAL GASTOS	6.714.324,21
RESULTADO EJERCICIO (Pérdidas) 6.504.079,62			

3. ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL 31 DE DICIEMBRE 2016

En el último trimestre del año y durante los primeros meses de 2017, se ha avanzado en la negociación de la adquisición de diversas unidades hoteleras en Sierra Nevada, en una operación global de unos 29.000.000,00 euros, que a su conclusión, colocarán en una posición privilegiada a la Compañía en esta plaza. Estas negociaciones se encuentran avanzando por buen camino, teniendo la Compañía previsto que se cierren en breve.

A tal fin, y durante los primeros meses de 2017, OBSIDO SOCIMI SA, ha negociado con diversos inversores para la financiación de esta última operación, de forma escalonada, habiendo llegado a un principio de entendimiento con un par de inversores profesionales radicados en Londres.

Asimismo, durante el último trimestre del año 2016, OBSIDO SOCIMI S.A. ha acordado, con inversores particulares, la obtención de una pequeña cantidad mediante varios préstamos convertibles, para ser utilizada como working capital, que se ha materializado en el primer trimestre de este año. En esta línea, la Sociedad continúa negociando, con diversos inversores, préstamos convertibles de una mayor entidad, para hacer frente a otras adquisiciones de hoteles que se encuentran programadas y en negociación.

Finalmente, y en aras a dotar a la Sociedad de una mayor liquidez, OBSIDO SOCIMI SA ha comenzado a dar los pasos necesarios para co-listar la empresa en el índice Merkur de Oslo, habiendo concertado la prestación de servicios con figuras similares al asesor registrado y el proveedor de liquidez en Noruega. En este momento, la Sociedad se encuentra preparando la documentación necesaria para la solicitud de registro de las acciones en el índice Merkur.

4. INFORME SOBRE LAS ACTIVIDADES EN I+D+I

La Sociedad OBSIDO SOCIMI S.A. no desarrolla inversión alguna en gastos de I+D+I y a corto plazo los Administradores de la Sociedad no hemos previsto llevar a cabo ninguna inversión en esta dirección.

5. ACCIONES PROPIAS

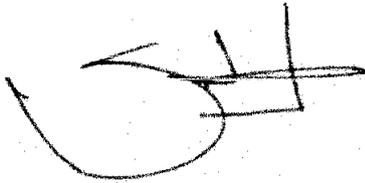
Durante el año 2016 la Sociedad ha efectuado operaciones de compra de 29.493 acciones propias y de venta de 11.066 acciones propias en el M.A.B (Mercado Alternativo Bursátil).

Al 31 de diciembre del 2016, como resultado de estas operaciones, la Sociedad tiene en cartera un total de 31.853 acciones propias, registradas por el importe neto desembolsado (compras-ventas) que asciende a 307.647,90 euros, del cual 159.265,00 euros corresponden al valor nominal y 148.382,90 al sobre-precio pagado.

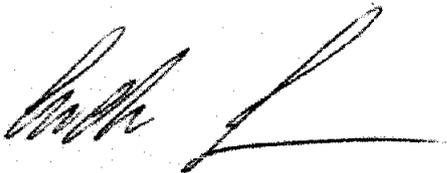
6. APLAZAMIENTO DE PAGOS EFECTUADOS A PROVEEDORES

El periodo medio pago a proveedores ha sido de 175,36 días en 2016 y de 111,92 días en 2015.

Las presentes cuentas anuales e informe de gestión al 31 de diciembre de 2016 de OBSIDO SOCIMI, S.A., han sido formulados por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN el día 30 de marzo de 2017, en el domicilio social.



DON SERGIO PÉREZ CONEJO
Presidente



DON AUDUM LEKVE
Secretario



DON LEIF OLAF JENSEN
Vocal