

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es*

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez (20208)

5 de febrero de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00648
COPIA

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Serrano61

SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Al 31 de diciembre de 2017



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		88.248.673	87.079.329
Inmovilizado material	5	51.037	-
Inversiones inmobiliarias	6	87.714.503	86.636.539
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	483.133	442.790
Otros activos financieros		483.133	442.790
ACTIVO CORRIENTE		11.563.320	1.982.869
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7, 9	1.181.694	875.876
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	850.121	639.277
Otros créditos con las administraciones públicas	7, 16	329.340	236.599
Deudores varios		2.233	-
Periodificaciones a corto plazo		22.586	30.426
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	10.359.040	1.076.567
TOTAL ACTIVO		99.811.993	89.062.198

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		55.673.159	52.969.863
FONDOS PROPIOS		55.673.159	52.969.863
Capital	11	3.697.253	3.032
Capital escriturado		3.697.253	3.032
Prima de emisión	11	53.382.843	53.382.843
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11	(369.109)	-
Reservas	11	(46.903)	(46.903)
Reservas Voluntarias		-	-
Otras reservas		(46.903)	(46.903)
Resultado del ejercicio	12	(990.925)	(369.109)
PASIVO NO CORRIENTE		36.503.825	33.412.663
Deudas a largo plazo	7,14	36.503.825	33.412.663
Deudas con entidades de crédito		35.974.159	32.884.688
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		529.666	527.975
PASIVO CORRIENTE		7.635.009	2.679.672
Provisiones a corto plazo	13	-	658.879
Deudas a corto plazo	14	314.347	119.866
Deudas con entidades de crédito		244.204	75.682
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		70.143	44.184
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7, 14	1.524.558	1.900.927
Proveedores	7,14	1.513.334	1.898.017
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10,16	8.468	2.910
Acreeedores varios		2.756	-
Periodificaciones a corto plazo	15	5.796.104	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		99.811.993	89.062.198

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	17	5.307.782	3.674.985
Prestaciones de servicios		5.307.782	3.674.985
Gastos de personal	17	(7.076)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(6.200)	-
Cargas sociales		(876)	-
Otros gastos de explotación	17	(4.879.115)	(3.103.568)
Servicios exteriores		(4.103.562)	(2.439.906)
Tributos		(764.365)	(663.662)
Otros gastos de gestión corriente		(11.188)	-
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	5,6	(717.622)	(431.615)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(296.031)	139.802
Ingresos financieros	18	47	820
Gastos financieros	18	(694.941)	(509.731)
RESULTADO FINANCIERO	18	(694.894)	(508.911)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(990.925)	(369.109)
Impuesto sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(990.925)	(369.109)

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Expresado en Euros)

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Resultado del ejercicio	(990.925)	(369.109)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(990.925)	(369.109)

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

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

	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 12	Nota 11	Nota 12	
Saldo final 31.12.2015	3.000	(593)	-	-	-	-	2.407
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	32	-	53.382.843	-	-	-	53.382.875
- Reparto del resultado	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 13)	-	-	-	-	-	-	(46.310)
Otros	-	(46.310)	-	-	-	(369.109)	(369.109)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(369.109)	(369.109)
Saldo final 31.12.2016	3.032	(46.903)	53.382.843	-	-	(369.109)	52.969.863
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	3.694.221	-	-	-	-	-	3.694.221
- Reparto del resultado	-	-	-	(369.109)	-	369.109	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 13)	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	(990.925)	(990.925)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(990.925)	(990.925)
Saldo final 31.12.2017	3.697.253	(46.903)	53.382.843	(369.109)	-	(990.925)	55.673.159

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016. (Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016 (*) No Auditado
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(990.925)	(369.109)
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5 y 6	717.622	431.615
- Variación de provisiones	13 y 17	11.164	658.879
- Ingresos financieros	18	(47)	(820)
- Gastos financieros	18	694.941	509.731
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	(305.818)	(875.876)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 14	(376.369)	1.900.927
- Otros activos y pasivos corrientes	14 y 15	5.818.740	(22.291)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(697.531)	45.719
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	18	47	820
- Pagos de intereses	18	(630.862)	(405.389)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		4.240.962	1.874.206
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(1.784.017)	(9.016.269)
- Inversiones inmovilizado material	5	(62.606)	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(1.846.623)	(9.016.269)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	7 y 14	3.193.913	32.884.688
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios	11	3.694.221	544.101
- Pago de Dividendos	11	-	(25.213.111)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		6.888.134	8.215.678
Variación neta de efectivo o equivalentes		9.282.473	1.073.615
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		1.076.567	2.952
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		10.359.040	1.076.567

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en Euros)

1. Información general

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española con CIF número A-87311361, constituida inicialmente con forma de "sociedad limitada", por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.602, Folio 167, Sección 8, inscripción nº 1 y Hoja M604818. Actualmente la Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano 61, 28006 Madrid.

El 19 de septiembre de 2017 se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos sociales: (a) se amplió el capital social de la Sociedad de 3.032 euros a 60.070 euros mediante la creación de 57.038 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, sin prima de asunción, y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias; y (b) se aprobó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima (y consecuentemente se cambió su denominación social de "SERRANO 61 DESARROLLO, S.L." a "SERRANO 61 DESARROLLO S.A."). Tales acuerdos se formalizaron mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El 3 de octubre de 2017 se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos sociales: (a) se tomó conocimiento de la dimisión de IBA Capital Partners, S.L. como administrador único de la Sociedad y se acordó el nombramiento de un consejo de administración formado por D. Rafael Canales Abaitua (presidente), D. Josep Emil Cloquell Martín (vicepresidente) y D. Jon Garaiurrebaso Eguía (vocal); (b) se amplió el capital social de la Sociedad de 60.070 euros a 3.697.253 euros mediante la emisión de 3.637.183 acciones de un euro de valor nominal cada una, sin prima de emisión, y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias; (c) se acordó optar por la aplicación del régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018; y (d) se adoptaron una serie de modificaciones estatutarias tales como el cambio de la denominación social de "SERRANO 61 DESARROLLO, S.A." a "SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A."; el traslado del domicilio social a calle Serrano número 61, 28006 Madrid; la creación de la página web corporativa de la Sociedad (www.serrano61socimi.com); la modificación del sistema de representación de las acciones de la Sociedad, pasando de estar representadas por títulos a estar representadas por anotaciones en cuenta; y, para adaptarlo al objeto social propio de las SOCIMI, se acordó modificar el objeto social de la Sociedad que pasó a ser el siguiente:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) 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 SOCIMIs.
- (iv) 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.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Socios en fecha 12 de mayo de 2017. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en euros, salvo mención expresa.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

Se detallan a continuación las principales estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad:

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad (ver Nota 6).

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance abreviado.

Arrendamientos

La Sociedad obtiene rentas por el arrendamiento del inmueble. Los ingresos derivados de los arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad estima el incentivo concedido al arrendatario en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento mínimo en el que hay fijada una renta establecida en contrato, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad ha estado acogida a la tributación recogida en la Ley del Impuesto de Sociedades, 27/2014, de 27 de noviembre, hasta el ejercicio 2017, a partir del año próximo está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizarán una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos, en los términos y plazos fijados, se ha procediendo a registrar un impacto en el resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2017 las correspondientes al ejercicio anterior.

Las presentes cuentas anuales se han presentado completas de forma voluntaria al considerar, con su futura incorporación en el MAB, cumplirá con uno de los requisitos establecidos en la Circular MAB 15/2016 para su preparación obligatoria. Al tratarse del primer ejercicio con cuentas anuales

completas se incluye el estado de flujo de efectivo comparativo del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016 a efectos comparativos, sin encontrarse este auditado.

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

	<u>Años</u>
Equipos para el proceso de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	<u>Años</u>
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrir.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.4 Activos financieros

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

a) Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del

balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. Ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene descubiertos bancarios.

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias representadas por anotaciones en cuenta.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar:

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 3 de octubre de 2017 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con fecha efectiva del 1 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria en el caso de existir.

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.11 Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

3.12 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

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

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

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.14 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.15 Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debidamente, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

La Sociedad ha recibido de sus arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, el 90% de esta fianza se deposita en el organismo autonómico correspondiente (IVIMA). De esta forma, se clasifica en el pasivo a largo plazo del balance abreviado la fianza recibida del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance abreviado la depositada en el IVIMA. El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

3.16 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12).
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

a) Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente en los sectores inmobiliario y financiero, supone en sí misma un importante factor de riesgo de mercado.

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2017 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con Caixabank por un importe nominal de 36.811.900 euros (33.666.538 euros a 31 de diciembre de 2016). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 637.794 euros (481.071 euros a 31 de diciembre de 2016) estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

a.2) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

b) Riesgo de crédito

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

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 7)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.524.558	-	-	-	1.524.558
Deudas con entidades de crédito	244.204	211.182	7.320.889	28.442.088	36.218.363
Otras cuentas a pagar	70.143	73.772	265.274	190.620	599.809
Total	1.838.905	284.954	7.586.163	28.632.708	38.342.730

Al 31 diciembre de 2016	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.900.927	-	-	-	1.900.927
Deudas con entidades de crédito	75.682	146.814	4.572.775	28.165.099	32.960.370
Otras cuentas a pagar	44.184	-	-	527.975	572.159
Total	2.020.793	146.814	4.572.775	28.693.074	35.433.456

4.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre el patrimonio neto. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Posición de deuda neta	25.859.323	31.883.803
Patrimonio Neto	55.673.159	52.969.863
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	46,45%	60,19%

El ratio anteriormente calculado se encuentra dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

4.3. Valor razonable

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

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

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

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

5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2017	-	-
Altas	62.606	62.606
Bajas	-	-
Dotación para amortización	(11.569)	(11.569)
Saldo a 31.12.2017:		
Coste	62.606	62.606
Amortización acumulada	(11.569)	(11.569)
Valor contable	51.037	51.037

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no había elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del Inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 31.511 euros (9.975 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016) bajo el epígrafe "Reparaciones y conservación" y "Otros servicios" en base a la naturaleza y el uso del bien arrendado.

f) Bienes bajo arrendamiento financiero

Los bienes recogidos dentro de este epígrafe se encuentran sujetos a un contrato de arrendamiento financiero, con una deuda total asociada de 48.552 euros, de los cuales 14.776 euros se corresponden con las cuotas a pagar durante los próximos 12 meses y por ello se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo.

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid en "zona premium" que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad. El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016, como parte de una ampliación de capital de su socio anterior, y se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2017	55.566.675	15.849.935	15.219.929	86.636.539
Coste	55.566.675	16.281.550	15.219.929	87.068.154
Amortización acumulada	-	(431.615)	-	(431.615)
Valor neto contable	55.566.675	15.849.935	15.219.929	86.636.539
Altas	-	449.469	1.334.548	1.784.017
Bajas	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(706.053)	-	(706.053)
Saldo a 31.12.2017	55.566.675	15.593.351	16.554.477	87.714.503
Coste	55.566.675	16.731.019	16.554.477	88.852.171
Amortización acumulada	-	(1.137.668)	-	(1.137.668)
Valor neto contable	55.566.675	15.593.351	16.554.477	87.714.503

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con las obras que se están llevando en el centro y las altas de construcciones se corresponden con los trabajos realizados y aportaciones a locales arrendados.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2016	-	-	-	-
Aportación del 16 de febrero de 2016	55.566.675	15.433.325	7.051.885	78.051.885
Altas	-	848.225	8.168.044	9.016.269
Bajas	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(431.615)	-	(431.615)
Saldo a 31.12.2016	55.566.675	15.849.935	15.219.929	86.636.539
Coste	55.566.675	16.281.550	15.219.929	87.068.154
Amortización acumulada	-	(431.615)	-	(431.615)
Valor neto contable	55.566.675	15.849.935	15.219.929	86.636.539

La Sociedad no realizó adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el 2016, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con las obras que se están llevando en el centro y las altas de construcciones se corresponden con las obras realizadas y aportaciones a obras de locales arrendados.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración N° 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio 2017 y 2016 se han realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, la última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 30 de septiembre de 2017 (31 de diciembre de 2016).

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

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

El inmueble se ha valorado considerando de forma individual cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,30% (2016:8,00%) Exit yield 4,50% (2016:4,50%).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

e) Garantías

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe es garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank, S.A. (ver Nota 14).

f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Ingresos por arrendamiento	3.450.274	2.779.663
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	999.378	115.630
Re-facturación de gastos	858.130	779.690
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.357.618)	(2.897.407)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(2.941.090)	(1.146.686)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

a) Activos financieros:

A 31 de Diciembre de 2017	A largo plazo		A corto plazo	2017
	Créditos		Créditos	Total
	Otros		Otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	483.133		852.354	1.335.487
Total	483.133		852.354	1.335.487

A 31 de Diciembre de 2016	A largo plazo		A corto plazo	2016
	Créditos		Créditos	Total
	Otros		Otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	442.790		639.277	1.082.067
Total	442.790		639.277	1.082.067

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 475.177 euros (434.834 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros:

2017			A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
			2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	35.974.159	529.666	36.503.825
Total	35.974.159	529.666	36.503.825
2017			A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
			2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	244.204	1.586.233	1.830.437
Total	244.204	1.586.233	1.830.437
Total pasivos financieros	36.218.363	2.115.899	38.334.262
2016			A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
			2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	32.884.688	527.975	33.412.663
Total	32.884.688	527.975	33.412.663
2016			A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
			2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	75.682	1.942.201	2.017.883
Total	75.682	1.942.201	2.017.883
Total pasivos financieros	32.960.370	2.470.176	35.430.546

7.2 Análisis por vencimientos

Activos financieros						
2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
852.354	-	-	-	-	-	852.354
-	72.829	65.684	161.787	11.276	171.558	483.133
852.354	72.829	65.684	161.787	11.276	171.558	1.335.487

Cientes (Nota 9)
 Otras inversiones financieras (Nota 9)
Total

Pasivos financieros						
2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
1.516.090	-	-	-	-	-	1.516.090
244.204	211.182	1.729.514	2.665.855	2.925.520	28.442.088	36.218.363
70.143	73.772	72.982	179.763	12.529	190.620	599.809
1.830.437	284.954	1.802.496	2.845.618	2.938.049	28.632.708	38.334.262

Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 14)
 Deudas con entidades de crédito (Nota 14)
 Otros pasivos financieros (Nota 14)
Total

8. Inversiones financieras

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Fianzas	483.133	442.790
Inversiones financieras a largo plazo	483.133	442.790

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados al Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA) por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Clientes por ventas y prestación de servicios	577.643	365.423
Linealización de las rentas y anticipos	272.478	115.630
Anticipos a Proveedores	2.233	-
Deudores	-	158.224
Otros créditos con las Administraciones Públicas	329.340	236.599
	1.181.694	875.876

Durante el ejercicio 2017 se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 23,90 euros. La Sociedad no tiene provisionado en el balance ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2017. Durante el ejercicio 2016 no se produjeron pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes. Además, la Sociedad no tenía provisionado en el balance abreviado ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2016.

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2017 es de 199.639 euros (97.181 euros al 31 de diciembre de 2016), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Tesorería	10.359.040	1.076.567
	10.359.040	1.076.567

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 las cuentas bancarias se encuentran pignoras, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario y 500.000 euros están restringidos como garantía de cobertura del servicio de la deuda hasta 16 de febrero de 2018.

Adicionalmente por el acuerdo de garantía de rentas suscrito en fecha 3 de octubre de 2017, entre el anterior socio y los actuales, por un importe de 5.796.104 euros se encuentran indisponibles a 31 de diciembre de 2017 (Nota 15).

A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2015 se componía de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el entonces socio único, Zambal Spain Socimi, S.A.

El 16 de febrero de 2016, Zambal Spain Socimi, S.A., como socio único de la Sociedad en ese momento, decidió ampliar el capital de la Sociedad en la cantidad de 2 euros mediante la creación de 2 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de ascunción de 39.025.942 euros por participación, es decir, con una prima de ascunción total de 78.051.884 euros. Dichas participaciones sociales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por Zambal Spain Socimi, S.A. mediante la aportación no dineraria del Centro Comercial ABC Serrano. El socio único de la Sociedad en ese momento aprobó la distribución de prima de ascunción por importe de 25.213.112 euros, con lo que la prima de ascunción final quedó establecida en 52.838.772 euros.

El 16 de febrero de 2016 Zambal Spain Socimi, S.A. procedió a la venta de la totalidad de las participaciones de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose esta en el nuevo socio único de la Sociedad.

El 16 de febrero de 2016 la Sociedad procedió a realizar una nueva ampliación de capital por un importe de 30 euros mediante la creación de 30 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de ascunción de 18.135,71 euros por participación, es decir, con una prima de ascunción total de 544.071 euros. Dichas participaciones sociales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por IBA Capital Partners, S.L., en aquel momento administrador único de la Sociedad.

El 23 de junio de 2017 IBA Capital Partners, S.L. procedió a la venta de la totalidad de su participación en el capital social de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose esta, de nuevo, en el socio único de la Sociedad.

El 19 de septiembre de 2017 la Sociedad amplió su capital social en un importe de 57.038 euros mediante la creación de 57.038 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron sin prima de ascunción. Dichas participaciones fueron totalmente asumidas y desembolsadas por Alice RE Holding, S.L.

El 19 de septiembre de 2017 se acordó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima, pasando su capital social a estar representado por 60.070 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El 3 de octubre de 2017 Alice RE Holding, S.L. procedió a la venta de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad a Banca March, S.A. y al resto de personas físicas y jurídicas identificadas como compradores en el contrato de compraventa suscrito y elevado a público en esa misma fecha.

El 3 de octubre de 2017, inmediatamente después de la referida compraventa, la junta general de accionistas de la Sociedad acordó la ampliación del capital social en un importe de 3.637.183 euros mediante la creación de 3.637.183 acciones nominativas de 1 euros, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias. Las nuevas acciones se emitieron sin prima de emisión. En esa misma fecha, se acordó cambiar la forma de representación de las acciones, de títulos a anotaciones en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

2017

Sociedad	Número de acciones	Porcentaje de participación
Banca March, S.A.	1.016.612	27%

2016

Sociedad	Número de participaciones	Porcentaje de participación
Alice RE Holding, S.L.	3.002	99%
Iba Capital Partners, S.L.	30	1%

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	3.032	3.032	53.382.843	53.385.875
Otros movimientos	3.694.221	3.694.221	-	3.694.221
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3.697.253	3.697.253	53.382.843	57.080.096

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	3.000	3.000	0	3.000
Otros movimientos	32	32	53.382.843	53.382.875
Saldo al 31 de diciembre de 2016	3.032	3.032	53.382.843	53.385.875

b) Acciones en patrimonio propias

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no es titular de acciones propias.

c) Reservas

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Reserva Legal	-	-
Otras Reservas	(46.903)	(46.903)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(369.109)	-
	(416.012)	(46.903)

I. Reserva legal

De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existe reserva legal dotada al no haber registrado resultados positivos la Sociedad.

II. Otras reservas

El importe de las otras reservas es de 46.903 euros se corresponden con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016 (46.903 euros a 31 de diciembre de 2016).

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

<u>Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas</u>	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Beneficio / (pérdida) neto	(990.925)	(369.109)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	906.289	3.028
Número medio de acciones propias en cartera	-	-
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(1,09)	(121,89)
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(1,09)	(121,89)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Socios correspondiente al ejercicio anual anterior son los siguientes:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	(990.925)	(369.109)
	(990.925)	(369.109)
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(990.925)	(369.109)
	(990.925)	(369.109)

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

13. Provisiones a corto plazo

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Impuesto sobre Bienes Inmuebles y otros tributos	-	658.879
	-	658.879

El saldo provisionado a 31 de diciembre de 2016 corresponde al importe devengado del impuesto sobre bienes inmuebles, de los inmuebles de los que era titular la Sociedad y de los que se ha recibido la liquidación durante el presente ejercicio.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	35.974.159	32.884.688
Fianzas	529.666	527.975
Total	36.503.825	33.412.663
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	244.204	75.682
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.516.090	1.898.017
Fianzas	70.143	44.184
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.468	2.910
Total	1.838.905	2.020.793
Total débitos y partidas a pagar	38.342.730	35.433.456

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

La Sociedad suscribió el 16 de febrero de 2016 una póliza de préstamo por importe máximo de 39.150.500 euros con Caixabank, S.A. del que a 31 de diciembre de 2017 quedaban pendientes de disponer 2.485.414 euros (5.483.962 euros a 31 de diciembre de 2016).

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2017, a coste amortizado, es de 36.169.812 euros (32.884.688 euros a 31 de diciembre de 2016), el importe clasificado a corto plazo se corresponde con las cantidades a amortizar durante los próximos 12 meses, que ascienden a 146.814 euros, así como los intereses devengados y no pagados por un importe de 82.614 euros (75.682 euros en 2016). A 31 de diciembre de 2016 se encontraba clasificado en su totalidad a largo plazo, dado que disponía de un periodo de carencia de 2 años y se comenzaba a amortizar el 16 de febrero de 2018.

El préstamo está dividido en tres tramos cuyas condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

Tramo A: 20.000.000 euros, con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.

Tramo B1: 15.650.500 euros, con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.

Tramo B2: 3.500.000 euros, con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2016 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 509.731 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2016 el saldo por intereses devengados no pagados es de 75.682 euros.

La Sociedad aportaba una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, como condición esencial para la concesión de este contrato. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

La vigencia del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertas ratios, a 31 de diciembre de los primeros 3 años es el de cumplir con la ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60%, que según el criterio del órgano de administración de la Sociedad se hayan cumplidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" el arrendamiento financiero descrito en la Nota 5 por un importe de 48.552 euros a 31 de diciembre de 2017 (a 31 de diciembre de 2016 no había arrendamientos financieros contratados por la Sociedad).

b) Acreeedores

Los periodos medios de pago teóricos acordados con los proveedores se sitúan entre los 30 y 60 días.

Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2016 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	44,54	38,24
Ratio de operaciones pagadas	43,63	38,76
Ratio de operaciones pendientes de pago	57,73	33,16
	Euros	Euros
Total pagos realizados	7.184.727	9.730.118
Total pagos pendientes	494.393	1.006.953

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

15. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 5.796.104 euros, a 31 de diciembre de 2017, se corresponde con el importe de la garantía de rentas pendiente de liberar del acuerdo firmado el 3 de octubre de 2017, entre el antiguo socio único y los socios actuales, y que tiene como contrapartida la tesorería indisponible en el epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes". La fecha de vencimiento de dicha garantía es el 31 de diciembre de 2019.

16. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2017 y 2016 son las siguientes:

	31 de diciembre de 2017					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio						
	(990.925)	(990.925)	-	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones		
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	11.188	-	11.188	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		(979.737)				

	31 de diciembre de 2016					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio						
		(369.109)	-	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones		
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	1.501	-	1.501	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		(367.608)				

De acuerdo con el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, con efectos para todos los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2012 se limita la deducibilidad de los gastos financieros. De esta forma, sólo serán deducibles los gastos financieros netos hasta alcanzar el 30% del beneficio operativo de cada ejercicio. No obstante, se admite la deducibilidad de 1.000.000 de euros, aunque se supere el indicado porcentaje. Adicionalmente se limita en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los periodos 2014 y 2015.

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016 asciende al 25%.

Por otra parte, se ha publicado en el BOE el 3 de diciembre de 2016 el Real Decreto-ley de 3/2016 de 2 de diciembre, por el que se adoptan relevantes modificaciones en el Impuesto de Sociedades aplicables al ejercicio 2016. Entre otros aspectos implica:

- Nuevo mecanismo de reversión de deterioros de participaciones que en normativa anterior se consideraron deducibles: reversión por importe anual, en 5 años, de forma automática (mayor si así es requerido por reglas generales).
- Nuevos límites a deducibilidad de BINs: rangos de deducibilidad del 60% / 70%, 50% (de 20 a 60 millones de euros de cifra de negocio), y de deducciones fiscales para evitar la doble imposición (si la Sociedad tiene más de 20 millones de cifra de negocio, el 50%).
- Caso especial de no aplicación de límites ante reversión automática de deterioros las BINs generadas fueron por causa de deterioros deducibles que supusieron más de un 90% de los gastos deducibles de ese periodo).

Los saldos a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	2017	2016
Activos y Pasivos		
Hacienda Pública deudora por retenciones	9	156
Hacienda Pública deudora por IVA	329.331	236.443
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(962)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(7.506)	(2.910)
Total activos y pasivos	320.872	233.689

Las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 1.347.345 euros (367.608 euros a 31 de diciembre de 2016).

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Madrid	100%	100%

Actividad	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Arrendamiento de inmuebles	3.790.408	2.318.128
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	659.244	577.166
Refacturación de gastos (Nota 6.f)	858.130	779.691
	5.307.782	3.674.985

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2017 ni durante el ejercicio 2016.

c) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2017
Sueldos y salarios	6.200
Seguridad social	876
	7.076

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017
Altos directivos	-
Titulados, técnicos y administrativos	1
Comerciantes	-
	1

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

La Sociedad no tenía empleados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	268.827	340.043
Servicios de profesionales independientes	2.609.721	966.603
Primas de seguros	22.335	21.031
Servicios bancarios y similares	5.573	2.936
Publicidad y Relaciones Públicas	317.393	343.396
Suministros	297.434	229.799
Otros servicios	582.279	536.098
Otros gastos de explotación	11.188	-
	4.114.750	2.439.906
Tributos	764.365	663.662
	4.879.115	3.103.568

18. Resultado financiero

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	47	820
	<u>47</u>	<u>820</u>
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(694.941)	(509.731)
Otros	-	-
	<u>(694.941)</u>	<u>(509.731)</u>
Resultado financiero	<u>(694.894)</u>	<u>(508.911)</u>

19. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Menos de 1 año	2.918.216	2.943.758
Entre 1 y 5 años	8.624.686	10.150.768
Más de 5 años	12.236.458	13.061.947

20. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2017 y 2016.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2017 y 2016 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración (Administrador único en 2016).

c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2017, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

21. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

- a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas en concepto de "Asset Management Fees":

A 31 de diciembre de 2017	Servicios recibidos
Alice Re Holding, S.L. (*)	474.063
IBA Capital Partners, S.L. (*)	98.630
Total gastos	572.693

A 31 de diciembre de 2016	Servicios recibidos
Alice Re Holding, S.L. (*)	547.388
Total gastos	547.388

(*) A 31 de diciembre de 2017 y tal como se indica en la Nota 11, dichas Sociedades han dejado de ser partes vinculadas.

Adicionalmente, en virtud del contrato firmado con Alice RE Holding, S.L., indicado en la nota 15, se ha liberado como garantía de rentas 842.530 euros, durante el ejercicio 2017.

Los servicios recibidos se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones normales de mercado.

22. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

23. Hechos posteriores al cierre

El 16 de enero de 2018 D. Jon Garaiurrebaso Eguía presentó su dimisión al cargo de consejero de la Sociedad con efectos desde esa misma fecha.

Salvo por lo anterior, desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 20.000 euros y 2.500 euros por otros servicios de revisión (15.000 euros por los servicios de auditoría en el ejercicio 2016). Ni durante 2017 ni durante 2016 se habían devengado otro tipo de honorarios por ninguna sociedad vinculada con la marca PricewaterhouseCoopers.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contratos de arrendamiento. Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano 61 de Madrid.

La Sociedad se ha dedicado al alquiler del Centro Comercial ABC sito en la calle Serrano 61 con el que ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas en los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2017, las ventas netas de la Sociedad fueron de 5.307.782 euros (3.674.985 euros en el ejercicio 2016) (incluyendo la linealización y la garantía de rentas), gracias a la consolidación de los inquilinos en la inversión inmobiliaria adquirida por la Sociedad. El resultado de explotación, antes de amortización, fue de 421.591 euros en el ejercicio 2017 (571.417 euros en el ejercicio 2016) y el resultado del ejercicio 2017 ascendió a unas pérdidas de 990.925 euros (unas pérdidas de 369.109 euros en el ejercicio 2016).

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

El 16 de enero de 2018 D. Jon Garaiyurrebaso Eguía presentó su dimisión al cargo de consejero de la Sociedad con efectos desde esa misma fecha.

Salvo por lo anterior, desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales.

5. Adquisición de acciones propias

Ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad es titular de acciones propias.



6. Política de Dividendos

Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de las SOCIMIS no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La propuesta de distribución del resultado para el presente ejercicio es la recogida en la Nota 12.

7. Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

8. Gestión de riesgos financieros

La Sociedad tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión se detallan en la Nota 4 de la memoria adjunta.

9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2016 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	44,54	38,24
Ratio de operaciones pagadas	43,63	38,76
Ratio de operaciones pendientes de pago	57,73	33,16
	Euros	Euros
Total pagos realizados	7.184.727	9.730.118
Total pagos pendientes	494.393	1.006.953

Conforme a lo permitido en la Disposición adicional única de la mencionada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se expresa información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

10. Personal

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017
Altos directivos	-
Titulados, técnicos y administrativos	1
Comerciales	-
	<u>1</u>

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio 2017 y 2016, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

11. Información sobre servicios profesionales exteriores

Dentro de la cifra del epígrafe de Otros gastos de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias y, en concreto, en el apartado de Servicios exteriores, se incluye una cantidad de gastos, en principio, no recurrentes que corresponden a servicios profesionales incurridos con el objeto de mejorar el mix comercial, posicionamiento e imagen del centro comercial.

12. Medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 5 de febrero de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Consejero:



Consejero:

