

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE
LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

JULIO DE 2017

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. (en adelante “**Numulae**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) modificada por la Circular 20/2016, de 5 de diciembre de 2016 y por la Circular 1/2017, de 11 de abril de 2017(en adelante “**Circular del MAB 14/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 14/2016 y 16/2016, del 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el apartado quinto de la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que “Numulae” cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, de acuerdo con lo exigido por la Circular del MAB 14/2016 y la Circular del MAB 16/2016.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	1
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	5
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	5
1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	6
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	7
1.4.1. Nombre legal y comercial	7
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad	7
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	10
1.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	11
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)	11
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	19
1.6.3. Información fiscal	20
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	22
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación	

financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	23
1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.....	26
1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	27
1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	27
1.10. Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	29
1.10.1. Principales inversiones del Emisor en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2016 y el ejercicio en curso	29
1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	29
1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor	29
1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.	29
1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	30
1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	31
1.14.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica	32
1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	32
1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	33
1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor	33
1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	33

1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	34
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	37
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	38
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.	38
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas	38
1.19.	Información financiera.....	40
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas	40
1.19.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	44
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos.....	44
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor	45
1.20.	Declaración sobre el capital circulante	46

1.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	46
1.22.	Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta	46
1.23.	Factores de riesgo	46
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	46
1.23.2.	Riesgos operativos y de valoración.....	47
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	52
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	55
1.23.5.	Riesgos fiscales.....	56
1.23.6.	Otros Riesgos.....	57
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	59
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	59
2.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	59
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	60
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	61
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	62
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....	63
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad	63
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	67

2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	71
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	74
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	75
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	75
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.....	75
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	76
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	77
ANEXO II	Cuentas Anuales abreviadas e informe de auditor para el ejercicio 31 de diciembre 2016	78
ANEXO III	Informe de valoración independiente de la Compañía	79
ANEXO IV	Resumen del Informe de valoración independiente de los activos de la Compañía	80
ANEXO V	Informe de la Estructura Organizativa y Control Interno de la Sociedad	81

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante "**Grant Thornton**") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 26 de abril de 2017, se adjunta como Anexo III a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Grant Thornton en su informe ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Patrimonio Neto Corregido ("PNC"). El Patrimonio Neto Corregido, parte del valor del Patrimonio Neto reflejado en el balance consolidado a la fecha de referencia de la valoración. Al valor del Patrimonio Neto se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos. Esta metodología es la que Grant Thornton ha considerado en la valoración de las acciones a 31 de diciembre de 2016.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado, principalmente en: i) un informe de valoración realizado por Técnicos en Tasación, S.A. (en adelante "**Tecnitasa**") sobre los activos propiedad de Numulae a fecha 31 de diciembre de 2016, ii) informe de auditoría independiente de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016 (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria).

I. Valoración de activos realizado por Tecnitasa:

El informe de valoración de los activos a 31 de diciembre de 2016 se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición 8ª del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards". La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

A la fecha de la valoración a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene en su balance 47 activos inmobiliarios representados por 35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas. Los ingresos y gastos de la Compañía proceden, por tanto, de la explotación de dichos activos, por lo que el valor de los inmuebles es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos. A continuación damos la cifra total de la cartera de inmuebles:

	SBA (m²)	Valor de Mercado (€)	Activos Inmobiliarios
Total	6978,25	18.293.204	47

II. Valoración de los fondos propios realizado por Grant Thornton:

A partir del informe de Tecnitasa, el procedimiento llevado a cabo por Grant Thornton para la valoración del equity de la Compañía a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Para la valoración del 100% de las acciones de Numulae, se ha partido de su balance de situación a 31 de diciembre de 2016 auditado y se ha ajustado su patrimonio neto teniendo en cuenta el valor razonable de sus activos y pasivos.

Los ajustes realizados corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor contable de las siguientes partidas:

a) Ajustes del inmovilizado material

Se ha ajustado por un importe de 5.112 miles de euros, de acuerdo a la valoración realizada por Tecnitasa, cuya valoración de mercado de los activos propiedad de la Sociedad asciende a 18.293 miles de euros.

b) Ajustes costes de estructura

Grant Thornton ha realizado un ajuste por costes de estructura soportados por la Sociedad asociados a la gestión de los activos. La valoración de mercado de dichos costes se ha estimado en 441 miles de euros.

Una vez llevado a cabo los ajustes necesarios para la obtención del Patrimonio Neto Corregido se ha procedido a obtener el valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016.

	Miles de euros
Patrimonio Neto Contable a 31 de diciembre de 2016	5.770
Ajustes al Patrimonio Neto	4.671
Ajuste Inmovilizado Material	5.112
Ajuste Costes de Estructura	(441)
Patrimonio Neto Corregido a 31 de diciembre de 2016	10.441

Sobre la base del juicio profesional de Grant Thornton, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, el Patrimonio Neto Corregido es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de 10.441 miles de euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB:

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Compañía, con fecha 31 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración celebrado con fecha 23 de junio de 2017, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1,90 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 10.441 miles de euros.

Principales riesgos de inversión:

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Numulae, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Nivel de endeudamiento con entidades financieras

La Sociedad tiene un préstamo con garantía hipotecaria concedido por Abanca Corporación por importe de 7,5 millones de euros y del que se encuentra pendiente de devolver 7.322.882 euros. El vencimiento de dicho préstamo es marzo de 2026, a un tipo de interés fijo anual del 2,30%. La Sociedad tiene que hacer frente al servicio de la deuda por un importe anual aproximado de 880 mil euros en 2017.

El incumplimiento en el pago de la deuda, podría tener un impacto negativo en las operaciones, situación financiera y por tanto, en la valoración de la Compañía.

Riesgo de conflicto de interés de los administradores de la Sociedad

Los Consejeros La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representada por D. Javier Suárez Zapata), D. Simon Thomas Blaxland, Mugía Magna, S.L. (representada por D. Mariano Miguel Velasco) y Parador de Oza, S.L. (representada por D. Javier Porras Díaz) ejercen un cargo en otras sociedades con similar actividad que el objetivo de Numulae. Esta situación podría generar un potencial conflicto de interés, entre los intereses de los Consejeros y el interés de Numulae.

Riesgo de posible influencia de los accionistas con un porcentaje relevante en la Sociedad

La Sociedad está controlada por 6 accionistas significativos (uno de ellos posee un 39,79% y los otros cinco, conjuntamente, un 51,83%, ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo) por lo que sus intereses pueden ser distintos de los del resto de accionistas de la Sociedad que ostentan una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de los accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Tecnitasa ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Grant Thornton, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de los locales comerciales que se analicen en los informes de dichos expertos, podría sufrir variaciones por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

Riesgo de no ejecución de las previsiones

Tal y como se detalla en el apartado 1.14.2 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para el ejercicio 2017 y 2018. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, a la materialización de las asunciones contempladas (tales como captación de fondos y posterior inversión de los mismos,...). Resaltar que existen una serie de factores de riesgos, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría de esta manera a la situación financiera y valoración de la Compañía.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representada por D. Javier Suárez Zapata), D. Simon Thomas Blaxland, Mugía Magna, S.L. (representada por D. Mariano Miguel Velasco) y Parador de Oza, S.L. (representada por D. Javier Porras Díaz), es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Numulae, en ejercicio de la facultad conferida expresamente por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 31 de marzo de 2017, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 14/2016.

Los miembros del Consejo de Administración de Numulae, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales abreviadas de Numulae correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 (en adelante, las “**Cuentas Anuales**”) han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable.

Las cuentas anuales individuales abreviadas correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2014 y 31 de diciembre de 2015 no han sido auditadas ni sometidas a revisión por parte del auditor por no tener durante ese periodo ninguna actividad económica y ningún activo en su balance.

Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, han sido auditadas por Horwarth Auditores España, S.L.P. (“**Horwarth**”) ver anexo II, sociedad domiciliada en calle Paseo de la Castellana, 130, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19695, Folio 59, Hoja M-346497 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S 1620.

Horwarth fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad por medio de decisión de la Junta General Universal y Extraordinaria de socios celebrada con fecha 15 de noviembre de 2016, para la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Numulae Gestión De Servicios SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con C.I.F. A-85654804, con domicilio social situado en la calle Goya 23, Planta 1ª y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Numulae Gestión De Servicios, S.L., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous con fecha 12 de febrero de 2009, con el número 478 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de marzo de 2009, en el Tomo 26.509, Folio 139, Sección 8ª, Hoja M-477.678, Inscripción 1ª.

En la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 31 de marzo de 2017 se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como la modificación de la denominación social a Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.. Dicha decisión fue elevada a público con fecha 1 de junio de 2017 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco, bajo el número 2.444 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de julio de 2017, en el Tomo 26.509, Folio 148, Sección 8ª, Hoja M-477678, Inscripción 8ª.

Posteriormente, con fecha 8 de mayo de 2017 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I).

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

ARTÍCULO 2.-

1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

a) La tenencia, adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (CNAE 6820).

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles

de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles.

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

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social de la Compañía es Numulae Gestión De Servicios SOCIMI, S.A.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Numulae Gestión De Servicios, S.L., con C.I.F. B-85654804 fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada el día 12 de febrero de 2009 ante el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous, bajo la denominación social de “Numulae Gestión De Servicios, S.L.”. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de marzo de 2009, en el tomo 26.509, folio 139, Sección 8ª, hoja M-477678 e Inscripción 1ª.

Durante el periodo comprendido entre la constitución de la Sociedad hasta el 2016, la actividad económica de la Sociedad fue nula. Por lo tanto, durante ese periodo no ocurrieron acontecimientos importantes a mencionar.

El capital social a fecha de constitución ascendió a 3.500 euros, representado por 3.500 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas y sin prima de emisión numeradas del 1 al 3.500 e íntegramente suscritas y desembolsadas por los socios fundadores (Multiasistencia Médica, S.L. y D. Tomás Merina Ortega).

El 19 de febrero de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios acordó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Dimisión del Administrador Único de la Sociedad.
- Nombramiento por tiempo indefinido de los Consejeros.
 1. La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.
 2. D. Simon Thomas Blaxland.
 3. Parador de Oza, S.L.
 4. Mugía Magna, S.L.
- Modificación del artículo 23 de los Estatutos Sociales, relacionado con las normas que han de seguir la administración y representación de la Sociedad cuando se encomienda a un Consejo de Administración.
- Traslado de domicilio social a Paseo de la Castellana 181 (Madrid).
- Delegación de facultades a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y al Secretario no Consejero.

Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Máiz Cal con fecha 26 de febrero de 2016, bajo el número 434 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de mayo de 2016 al Tomo 26.509, Folio 143, Sección 8ª, Hoja M-477678, Inscripción 3ª.

El 26 de febrero de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, acordó por unanimidad aumentar en la cifra de 5.500.003 euros, el capital social, mediante la creación de 5.500.003 participaciones sociales, alcanzándose un capital social de 5.503.503 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas y sin prima de emisión. El capital quedó totalmente suscrito y desembolsado, previa renuncia al derecho de ascensión preferente de los socios a fin de que las nuevas participaciones puedan ser suscritas por terceros. Tras dicha ampliación el capital social de la compañía ascendía a 5.503.503 euros. Esta ampliación de capital se elevó a público el 26 de febrero de 2016 ante el Notario de Madrid D. Luis Máiz Cal, con número de protocolo 436, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de mayo de 2016 al Tomo 26.509, Folio 144, Sección 8ª, Hoja M-477678, Inscripción 4ª.

A continuación se detalla los titulares de las nuevas participaciones de la Sociedad:

- La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A., se le adjudicaron 1.780.952 participaciones sociales.
- Parador de Oza, S.L., se le adjudicaron 838.095 participaciones sociales.
- Rehabilitación Real Estate, S.L., se le adjudicaron 419.048 participaciones sociales.
- Ian Andrew Sanford, se le adjudicaron 654.765 participaciones sociales.
- Simon Thomas Blaxland, se le adjudicaron 654.762 participaciones sociales.
- Juan Luis López Cardenete, se le adjudicaron 384.127 participaciones sociales.

- Luzavi, S.A., se le adjudicaron 384.127 participaciones sociales.
- Mugia Magna, S.L., se le adjudicaron 384.127 participaciones sociales.

El 26 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió a la sociedad Andrómeda Capman Propiedad, S.L.U. 35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas, distribuidas en 60 fincas registrales del centro comercial y de ocio denominado “El Arcángel” ubicado en la calle Venerable Juan de Santiago (Córdoba). En este mismo contrato, el vendedor cede y transfiere al comprador, su posición contractual en el Contrato de Arrendamiento con cuantos derechos y obligaciones se deriven del mismo.

Para financiar la adquisición de la Cartera, la Sociedad el 26 de febrero de 2016 suscribió con la entidad financiera Abanca Corporación Bancaria, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 7,5 millones de euros, con vencimiento 2 de marzo de 2026.

Con fecha 31 de marzo de 2016 la sociedad se transformó de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse “Numulae Gestion De Servicios, S.A.”, el acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgado por el Notario de Madrid D. Francisco Aguilar González el día 31 de marzo de 2016, bajo el número 1.068 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de octubre de 2016, en el Tomo 26.509, Folio 145, Sección 8ª, en la Hoja M-477678 e Inscripción 5ª.

El 31 de marzo de 2017, la Junta General Universal y Extraordinaria se adoptó la transformación de la sociedad Numulae Gestión de Servicios, S.A. en una Sociedad Anónima, el acogimiento al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la aprobación de los nuevos Estatutos de la Sociedad y la modificación del domicilio social a la calle Goya 23, Planta 1ª. Asimismo, se acordó adecuar la denominación social a la actual “Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.”. En dicha transformación se acordó por unanimidad adjudicar a los socios las nuevas acciones nominativas, en proporción al valor nominal de las participaciones que anteriormente poseían. Por lo tanto, el capital social de la Sociedad queda representada por 5.503.503 acciones de 1 euro de valor nominal. El capital social fue distribuido de la forma que se detalla a continuación:

- La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A., se le adjudicaron 1.780.952 acciones nominativas.
- Parador de Oza, S.L., se le adjudicaron 838.095 acciones nominativas.
- Rehabilitación Real Estate, S.L., se le adjudicaron 419.048 acciones nominativas.
- Ian Andrew Sanford, se le adjudicaron 654.765 acciones nominativas.
- Simon Thomas Blaxland, se le adjudicaron 654.762 acciones nominativas.
- Juan Luis López Cardenete, se le adjudicaron 384.127 acciones nominativas.
- Luzavi, S.A., se le adjudicaron 384.127 acciones nominativas.
- Mugia Magna, S.L., se le adjudicaron 384.127 acciones nominativas.
- Multiasistencia Médica, S.L., se le adjudicaron 3.499 acciones nominativas
- Tomás Merina Ortega, se le adjudicaron 1 acción nominativa

Dichos acuerdos se elevaron a público con fecha 1 de junio de 2017 ante el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco, bajo el número 2.444 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de julio de 2017, al Tomo 26.509, Folio 148, Sección 8ª, Hoja M-477678 e Inscripción 8ª.

Con fecha 8 de mayo de 2017 se comunicó y se dio entrada la solicitud a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

Durante el mes de mayo los accionistas de la Sociedad procedieron a realizar operaciones de compraventa de acciones entre ellos. Además, el 23 de junio de 2017, la Sociedad adquirió 78.948 acciones propias (a 1,90 euros la acción) por un total de 150.001 euros a los 8 accionistas principales, con el objeto de ponerlas a disposición del Proveedor de Liquidez como se expone en el apartado 2.9 del presente Documento Informativo. Tras estos movimientos la composición accionarial de la Sociedad, es la siguiente:

- La Fe Previsora de Seguros, S.A. con 2.189.955 acciones.
- Parador de Oza, S.L. con 985.267 acciones.
- D. Simon Blaxland con 645.369 acciones.
- Northern Technologies, S.L. con 430.244 acciones
- Rehabilitación Real Estate, S.L. con 413.037 acciones.
- Luzavi, S.A. con 378.567 acciones.
- D. Juan Luis López Cardenete con 189.308 acciones.
- Mugia Magna, S.L. con 189.308 acciones.
- Multiasistencia Médica, S.L. con 3.499 acciones.
- Tomás Medina Orgetega con 1 acción.
- Autocarera con 78.948 acciones.



1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Numulae a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.). Destacar que la Sociedad presenta Estados Financieros trimestrales los cuales son revisados por el auditor de cuentas (Horwarth). Al haber adoptado como marco de información financiera las NIIF-UE, modelo del valor razonable, procede a solicitar una valoración o una actualización de valor de su cartera de inmuebles cada tres meses.
- (iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.
- (v) Posibilidad de facultar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

1.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

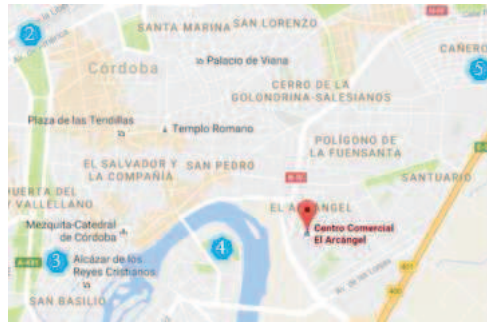
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Desde su constitución, el 12 de febrero de 2009 y hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha realizado una adquisición de un total de 47 activos inmobiliarios (formado por 60 fincas registrales) y repartidas según su tipología en 35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas. Todos los activos se encuentran situados en el Centro Comercial, denominado el Arcángel, ubicado al sur del casco histórico de Córdoba, junto al río Guadalquivir, la Judería y con vistas a la Mezquita. Con buena accesibilidad desde el interior de la capital cordobesa y desde otras localidades. El centro se construyó en el año 1994, al amparo de la licencia de obra concedida por el Ayuntamiento en junio de ese año con número 660/93. El centro comercial cuenta con licencia de actividades con el número 2411-2425/94, licencia de primera ocupación de fecha 20 de abril de 1995 con número 726/95 y de apertura de 6 de marzo de 1998.

El Centro Comercial “El Arcángel” es uno de los 78 centros comerciales ubicados en la Comunidad de Andalucía. En Córdoba capital hay actualmente cinco centros comerciales:

#	Centro Comercial	Nº de Comercios	Superficie Bruta Alquilable (m²)	Sociedad Gerente
1	El Arcángel	111	32.824	Gentalia
2	La Sierra	61	21.500	Jones Lang LaSalle
3	Zoco Córdoba	85	17.500	Zoco Córdoba
4	Connecta	15	15.000	Knight Frank España
5	Zahira	17	11.804	Ségécé España

- Centro comercial La Sierra es de tipo mixto, fue inaugurado en 1994 y está situado en el barrio de la Moreras al norte de la ciudad y separado del centro urbano. En total el centro comercial cuenta con 60 tiendas y 2.100 plazas de parking, todo ello repartido en 26.000 m². Su organización y gestión se lleva a cabo bajo el control de la Comunidad de Propietarios, el motor de este centro comercial es el hipermercado Carrefour situado en la planta baja, también cuenta con otros inquilinos de primer nivel como Zara, H&M, Sfera, etc. únicamente cuenta con dos locales de restauración y no tiene salas de cine. Representa escasa competencia con el centro comercial El Arcángel, tanto por su ubicación, tipo de locales y usuarios.
- Centro comercial Zoco Córdoba es de tipo mixto, fue inaugurado en el año 1995 y está situado al oeste del centro urbano, en total el centro comercial dispone de 17.000 m² que se reparten entre tiendas y plazas de parking. Su organización y gestión se lleva a cabo bajo el control de la Comunidad de Propietarios, entre sus locales se encuentra el supermercado marca DEZA que actúa como motor del centro.
- Centro comercial Connecta Córdoba, fue inaugurado entre 2001 y 2003, está situado al sur de la ciudad, en el polígono Guadalquivir y separado del centro urbano por el río. En total, el centro comercial cuenta con 15 tiendas y 700 plazas de parking, todo ello repartido en 15.500 m². Su propietario es una sociedad inmobiliaria y está organizado en medianas superficies cuyos inquilinos más importantes son Media Mark, Dia y Noauto. Tiene 10 salas de cine. El perfil de usuario del centro comercial es totalmente diferente al del centro Arcángel por lo que no representa competencia.
- Centro comercial Carrefour Zahira, fue inaugurado en 1977 y es del tipo hipermercado con algunos locales comerciales complementarios a la actividad principal del hipermercado. En total el centro comercial cuenta con 17 tiendas y 1.417 plazas de parking, todo ello repartido en 12.100 m².



La legislación autonómica y local es poco favorable a la implantación de nuevos centros comerciales y es en cierta medida proteccionista con el pequeño comercio, así mismo los horarios de apertura están restringidos respecto a otras comunidades autónomas.

La antigüedad de todos es manifiesta y están obsoletos respecto a nuevas tecnologías, diseño y parámetros de confort para el usuario. Por tanto, la competencia de los centros comerciales es limitada, puntualizando que de las cinco grandes superficies de la ciudad, únicamente dos de ellas, La Sierra y El Zoco se podrían considerar competencia del Arcángel ya que están configuradas de manera similar, aunque su ubicación en barriadas y su relativa distancia del centro urbano, diferencian el perfil del usuario de cada uno de ellos.

Los arrendatarios son similares en los tres centros encontrando primeras marcas en La Sierra y mayormente segundas marcas o marcas locales en el Zoco y en el Arcángel en similares porcentajes. El índice de ocupación de La Sierra es más elevado, estando los otros dos, Zoco y Arcángel en similares porcentajes.

La falta de inquilino para la superficie dedicada al sector alimenticio perjudica el desarrollo del centro y su posicionamiento entre la competencia. Aunque una potencial ventaja del centro Arcángel respecto con sus competidores es la proximidad del centro turístico y al estadio de fútbol Nuevo Arcángel.

Por lo tanto, el centro comercial Arcángel es el mayor centro de compras, servicio, restauración, ocio y tiempo libre de Córdoba, que tiene la superficie comercial distribuida en dos plantas y cuenta con 1.200 plazas de aparcamiento cubierto.



En relación a la tipología de local el centro comercial cuenta con una gran superficie destinada a alimentación, una superficie destinada a uso de cine, y dos locales de mediana superficies, dedicados actualmente a tienda de juguetes y a tienda de moda, explotadas por Toys “R” Us y por Primark, respectivamente.

Marcas como C&A y Lefties ocupan locales grandes, el primero de 1.438 m² y el segundo de 1.027 m². Varios locales de superficie intermedia y la mayoría restante tienen una superficie menor a los 100 m², están dedicados a diversas actividades: ropa, fast food, telefonía, etc.

El centro también cuenta con los típicos puestos o kioscos de superficie menor de 25 m² que ocupan zonas centrales.

La ocupación actual de los locales comerciales del centro está entorno al 50-60%, estando los dos principales “motores” del centro comercial sin uso y sin alquiler, que son el espacio destinado a cines y el supermercado que antes estaba ocupado por Eroski (que está pendiente de una reestructuración). Por lo tanto, Toys “R” Us y Primark son las dos superficies que actúan momentáneamente de tirón de cara al comprador y usuario.

La ocupación de los locales de la Sociedad arroja un ratio de un 83,6%, concentrándose en la planta baja, en la que solo un local comercial permanece vacío, mientras que el resto de la superficie vacía se encuentra en la primera planta, donde la mayoría de los kioscos están libres.

El centro comercial es un edificio de planta poligonal compleja adaptándose a las formas de la manzana que la ubica. Tiene tres plantas, dos de ellas sobre rasante y un sótano o bajo rasante:

1. Planta Sótano: Destinada a aparcamiento de vehículos de centro comercial y a instalaciones propias del edificio, con capacidad para 700 plazas.
2. Planta Baja: Esta planta tiene cuatro accesos peatonales situados dos de ellas en la calle Escritor Sebastián Cuervas siendo las principales y las otras dos por la Avenida del Arcángel, vía de un solo sentido de circulación por donde también se accede al aparcamiento del inmueble con una capacidad en esta planta para 500 plazas.



Tiene 52 locales comerciales de diversos tamaños, 17 kioscos y 2 locales con acceso exclusivo desde el exterior, dichos locales se organizan mediante un recorrido interior desde el acceso peatonal y de parking situado al norte del edificio por la avenida del Arcángel convergiendo en “plazas interiores” que

articulan los cambios de dirección hasta su finalización en el extremo sur del edificio con salidas peatonales por la Avenida del Arcángel y calle Escritor Sebastián Cuervas. A lo largo de dicho recorrido se disponen rampas mecánicas que comunican con la planta superior, y acceso a servicios públicos así como salidas de emergencia. A parte de las instalaciones propias del centro el edificio dispone de cuatro muelles de carga, uno con acceso a la Avenida del Arcángel de uso comunitario y tres muelles por calle del Venerable Juan de Santiago de uso asociado a los locales más grandes del edificio.

3. Planta Primera: Esta planta tiene un acceso peatonal mediante rampa con arranque en la entrada principal situada en la calle Escritor Sebastián Cuervas y desembarco en zonas de terrazas exteriores. Esta planta cuenta con 39 locales comerciales de diversos tamaños (tres de ellos con terraza exterior), 3 kioscos y 1 local con acceso exterior, dichos locales se organizan del mismo modo que en planta baja.



4. Planta de Cubierta: Planta no transitable en donde se albergan las maquinarias de aire acondicionado propias del centro comercial como las de cada local comercial.

El centro comercial cuenta con dos ascensores que sirve de comunicación entre las dos plantas, uno está destinado al transporte de clientes y otro al de mercancías. Ambas plantas disponen de servicios y aseos independientes de uso público.

A continuación se detalla los activos (nomenclatura, tipología, superficie y fechas de los contratos):

#	Nº Local	Tipología	Superficie (m²)	Contrato	
				Inicio	Fin
	A-45/A1-45/MA-07/MA-				
1	08BIS	Local comercial	1.437,93	04/12/2007	03/12/2022
2	A1-14/A-15/MA-04	Local comercial	667,66	01/05/2008	30/04/2023
3	G-01bis	Local comercial	540,55	Vacío	
4	MB-01/B-01/B-02	Local comercial	459,51	01/08/2014	23/06/2020
5	A-11/MA-03	Local comercial	360,00	01/03/2011	28/02/2021
6	MB-01	Local comercial	274,28	31/05/2015	30/05/2025
7	A-08/A-11/MA-03	Local comercial	263,78	15/04/2014	14/04/2029

8	A-07/MA-02	Local comercial	251,63	20/01/2009	19/01/2019
9	B-41/B-41A/B-41B/B42a	Local comercial	204,30	Vacío	
10	B-21/B-22	Local comercial	200,30	Vacío	
11	MA-01	Local comercial	178,63	07/07/2012	30/06/2017
12	A-19/A-17/A-18bis	Local comercial	173,35	25/07/2016	24/07/2026
13	A-21	Local comercial	170,34	01/05/2014	30/04/2019
14	B-33	Local comercial	149,89	01/10/2010	31/01/2018
15	A-39/A-40/A-41	Local comercial	125,46	30/04/2015	29/04/2025
16	B-31/B-32	Local comercial	109,54	01/11/2016	30/10/2021
17	B-08/B-09	Local comercial	108,53	01/10/2010	30/09/2020
18	B-16	Local comercial	103,68	16/02/2011	15/02/2022
19	B-42B/B43	Local comercial	93,97	01/12/2012	20/12/2017
20	B-40	Local comercial	90,60	Vacío	
21	A-35/A-36/A-37	Local comercial	86,46	01/08/2012	31/07/2017
22	A-12	Local comercial	83,91	01/10/2010	30/09/2020
23	A-28bis	Local comercial	82,94	20/07/2015	19/07/2020
24	A-42	Local comercial	80,86	01/07/2016	30/06/2026
25	A-04	Local comercial	73,22	01/05/2013	30/04/2018
26	A-33/A-34	Local comercial	67,84	02/06/2008	01/06/2018
27	A-32	Local comercial	56,77	15/10/2015	14/10/2020
28	MB-03bis	Local comercial	50,00	01/08/2008	30/04/2023
29	A1-26	Local comercial	48,09	02/05/2008	30/04/2023
30	A-23	Local comercial	44,45	Vacío	
31	A1-06	Local comercial	40,60	07/09/2015	06/09/2020
32	B-49	Kiosco	32,40	01/09/2010	31/08/2020
33	B-37	Local comercial	31,80	01/05/2010	30/04/2020
34	A-05	Local comercial	29,07	01/06/2016	31/05/2019
35	UNO(EA-01)	Kiosco	26,42	01/12/2012	30/11/2017
36	A-48	Terraza	20,50	27/12/2012	31/01/2048
37	B-46	Kiosco	20,00	Vacío	
38	A-47	Terraza	17,50	26/02/2014	25/02/2019
39	A-48bis	Terraza	17,50	27/12/2012	31-06-2048
40	B-50	Kiosco	17,13	Vacío	
41	B-52	Local comercial	16,00	08/01/2016	31/01/2018
42	A-49	Kiosco	14,94	15/11/2014	14/10/2019
43	A-00	Local comercial	14,73	01/06/2011	31/05/2018
44	B-51	Kiosco	13,00	Vacío	
45	A-52	Kiosco	12,00	01/06/2016	31/05/2019
46	B-45	Kiosco	10,86	Vacío	
47	TRES	Kiosco	5,33	Vacío	
Total			6.978,25		

A fecha del presente Documento Informativo, dicha cartera está formada por 47 activos inmobiliarios (formados por 60 fincas registrales) y repartidas según su tipología en 35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas. Algunos de los activos se arriendan conjuntamente como se detalla en la tabla. La Sociedad representa el 19,58% del Centro Comercial. Confirmamos que el local comercial con el número MA-01 se ha renovado hasta el 23 de julio de 2017.

Las rentas son bastantes estables en el tiempo, estando los locales comerciales alquilados a precios medios de mercado. Estando acorde con la de otros centros comerciales

similares en cuanto a SBA, área de influencia y potenciales compradores. En los contratos, como es habitual, una parte de la renta es fija derivada de los contratos de arrendamientos y otra parte es variable que se determina en función de las ventas del local arrendado, aplicando un porcentaje de entre el 5-8% de las ventas. Si el importe aplicando estos porcentajes, es superior a la renta fija el arrendatario pagaría la diferencia como concepto de renta variable al arrendador y si el importe es inferior el arrendatario no tendría que pagar la renta variable Según datos de la Sociedad referidos al año 2016 únicamente tres locales han generado rentas por este concepto.

Por tipología, la cartera de la Sociedad está formada por 35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas. El grado de ocupación medio (calculado como el total de activos alquilados entre la suma del total de activos en comercialización y alquilados) se sitúa, en el 83,6% del total de la cartera.

Gestión de los activos

El modelo de gestión del Grupo se instrumentaliza a través de un contrato de gestión de activos y un contrato de gestión de finanzas y administración:

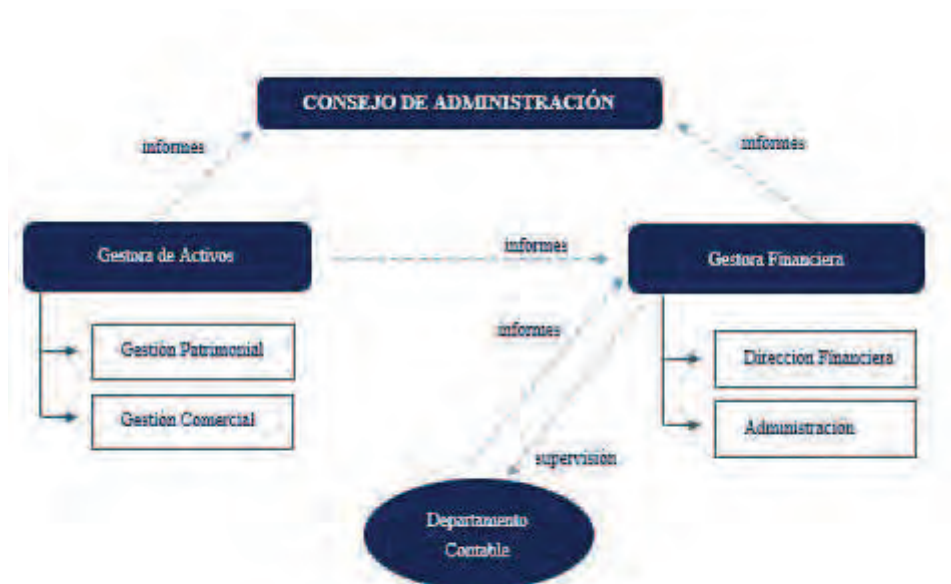
- La gestión de activos es realizada por La Nueva Marticha, S.L. que firmó un contrato con la Sociedad el 1 de marzo de 2017 por un importe de 30.000 euros anuales más IVA que durante el primer semestre del 2017 representa un 2,24% de “Otros gastos de explotación”. La duración del contrato es anual prorrogable tácitamente.
- La gestión de finanzas y administración es realizada por Parador de Oza, S.L. que firmó un contrato con la Sociedad el 1 de marzo de 2016 por un importe de 24.000 euros anuales más IVA. La duración del contrato es anual prorrogable tácitamente.

La Sociedad no descarta en un futuro seguir profesionalizando la estructura de gestión.

Todas las decisiones estratégicas son consensuadas y aprobadas por el Consejo en reunión con Parador de Oza (sociedad que forma parte del Consejo de Administración y cuyo administrador es el Secretario no Consejero de la Sociedad).

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada por Parador de Oza, si bien la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por Parador de Oza en colaboración con La Nueva Marticha y con el departamento contable de la Sociedad. No obstante, la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

La compañía se estructura según el siguiente organigrama:



Además, la Sociedad cuenta con un empleado que se encarga de la llevanza de libros diarios de la Sociedad así como la preparación del reporting mensual que la sociedad prepara, la dirección financiera de Parador de Oza revisa los cierres mensuales minuciosamente. Parador de Oza se encarga de elaborar las cuentas anuales y demás información financiera de la sociedad que somete a la aprobación de los órganos de administración de Numulae asistida por los auditores externos de la sociedad, HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L.P, a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento la imagen fiel de su patrimonio.

Gestión del Centro Comercial

El Centro Comercial se rige por la Junta de Propietarios, que es el máximo órgano de decisión de la Comunidad que cada dos años nombra a un Presidente de la Comunidad de Propietarios, siendo éste la única persona que puede firmar y pagar en nombre de la comunidad.

En la gestión del Centro Comercial también existe una Comisión de Gobierno de la que Numulae forma parte junto con otros dos propietarios, el Presidente de la Comunidad de Propietarios y una Gerencia (normalmente es una empresa externa, actualmente Gentalia). Dentro de la funciones de la Comisión de Gobierno se encuentra la elaboración del orden del día de las Juntas de Propietarios. Que por estatutos deben de celebrarse como mínimo dos veces al año. En una de ellas se aprueban los presupuestos detallando las partidas y las cuotas que le corresponden a cada propietario y a cada local. En el presupuesto de cada año, se define el gasto total de electricidad, seguridad, marketing, etc. Dicho presupuesto lo elabora la Gerencia del Centro con la supervisión y control de la Comisión de Gobierno.

Al final del ejercicio, se convoca una segunda Junta para aprobar las cuentas anuales y se analizan las desviaciones sobre el presupuesto y cuales han sido los motivos.

El día a día de la gestión del centro, lo lleva a cabo la Gerencia del Centro, con el control y supervisión de la Comisión de Gobierno y del Presidente de la Comunidad.

Pólizas de seguros

Actualmente la Sociedad tiene contratada con Mapfre de Seguros de Empresas, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. una póliza de seguro anual prorrogable con una cobertura por un importe de 6,1 millones de euros que cubre el 100% del valor de reposición de los activos, por el cual, aseguran todos los locales comerciales por el continente como daños materiales, incendio y reparaciones complementarias, daños por agua, rotura de cristales, robo pérdidas de alquileres, etc. Los arrendatarios tienen el suyo propio por el contenido.

Periodo de amortización de los activos

La Sociedad amortiza la “Inversiones inmobiliarias” de manera sistemática y racional en función de la vida útil estimada 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 que pudiera afectarlos.

Los coeficientes de amortización utilizados en el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Coeficiente	Plazo (años)
Construcciones	4%	25
Maquinaria	10%	10
Mobiliario	10%	10
Equipos Informáticos	25%	4

Todos los componentes se encuentran registrados bajo el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un inmueble en arrendamiento queda vacante, la Sociedad imputará en dos tipologías de coste:

- a) Costes de comercialización. Los mismos están estimados en la mensualidad de la persona contratado por la Sociedad, siendo una de sus labores la comercialización de los locales vacíos. Por lo tanto, la compañía realiza internamente la comercialización y no supone un coste adicional.
- b) Trabajos de mantenimiento y renovación según las necesidades de cada caso con el fin de adecuar el inmueble para su nueva comercialización. Por regla general estos trabajos se incurrirán al nuevo Arrendatario, por lo tanto, no requieren un volumen de inversión relevante para la Sociedad. A fecha del presente Documento

Informativo la Sociedad no ha incurrido en costes de mantenimiento y renovación derivados de cambio de arrendatario, como consecuencia de que no ha existido rotación sobre activos reacondicionados.

No obstante, la Sociedad estima un coste por los activos vacíos por asumir totalmente los gastos de comunidad e IBI de 7,84 euros/m².

1.6.3. Información fiscal

En la Junta General Universal y Extraordinaria celebrada el 31 de marzo de 2017, se aprobó entre otros acuerdos, el acogimiento al régimen especial de SOCIMI y la modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a dicho régimen. Con fecha 8 de mayo de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado. En lo que respecta a la Sociedad, las características propias del régimen fiscal son las siguientes:

- (a) La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- (b) No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

En lo que respecta a los socios, las características propias del régimen fiscal especial son las siguientes:

(i) Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a) Dividendos:

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniendo en cuenta que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 7.y) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a ésta, y tributarán por ellos conforme al régimen general.

(ii) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente.

(a) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la deducción por doble imposición de dividendos prevista en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo ("TRLIS").

(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la deducción por doble imposición prevista en el artículo 30 del TRLIS en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

(iii) Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente

(a) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad conforme al régimen general, con la particularidad de que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 14.1.j) del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("LIRNR").

(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por las ganancias patrimoniales que obtengan en la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, conforme al régimen general, sin que resulte de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) de la LIRNR.

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La estrategia de la Sociedad está centrada en la gestión y mantenimiento de su cartera actual de activos para dedicarlos a su mejor y más rentable uso en cada momento. La Sociedad persigue la satisfacción y retención de sus inquilinos, intentando en la medida de lo posible firmar contratos de arrendamiento a largo plazo y rentabilidades más atractivas.

Actualmente, Numulae figura activa en el mercado inmobiliario, estudiando la adquisición de activos en el segmento principal de sus bienes, es decir, el mercado de locales comerciales, con características similares a los que ya posee (principalmente, localización en centros comerciales de ciudades importantes nacionales con actividad de moda, ocio y restauración). La Sociedad ahora tiene puesto el foco en la comercialización de sus activos sin arrendar. La estrategia de búsqueda de nuevos inquilinos se hará por parte de la Sociedad con su experiencia para encontrar en el mercado nuevos inquilinos.

El estudio y análisis de nuevas adquisiciones recae directamente en el Consejo de Administración de la Sociedad, el cual cuenta con una amplia experiencia en el sector. Resaltar que la Sociedad persigue activos cuya rentabilidad bruta sea de al menos un 6,5%, contemplando en todo el momento un grado de apalancamiento "Loan To Value" no superior al 70%. El "Loan To Value" a 31 de diciembre de 2016 es del 37%. La Sociedad estima que en un futuro se aumente el ratio de endeudamiento hasta el 70%.

Hasta la fecha, Numulae no ha desarrollado o participado en actividades distintas a aquellas que constituyen su objeto social. No obstante lo anterior, y sin perjuicio de que en la actualidad no se prevé la inversión en proyectos ajenos a su objeto social, la

Sociedad se reserva la posibilidad de invertir hasta un 20% de su activo en otro tipo de bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 de la Ley de SOCIMIs.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante "**Grant Thornton**") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 26 de abril de 2017, se adjunta como Anexo III a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Grant Thornton en su informe ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento, en base a la metodología Patrimonio Neto Corregido ("PNC"). El Patrimonio Neto Corregido, parte del valor del Patrimonio Neto reflejado en el balance consolidado a la fecha de referencia de la valoración. Al valor del Patrimonio Neto, principalmente se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos. Esta metodología es la que Grant Thornton ha considerado en la valoración de los fondos propios (y por tanto acciones) de Numulae a 31 de diciembre de 2016.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado, principalmente en: i) un informe de valoración de los activos realizado por Técnicos en Tasación, S.A. (en adelante "**Tecnitasa**"), y ii) balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2016.

I. Valoración de activos realizado por Tecnitasa:

El informe de valoración de los activos a fecha 31 de diciembre de 2016 se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición 8ª del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards". La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

A la fecha de la valoración a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene en su balance 47 activos inmobiliarios representados por 35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas. Los ingresos y gastos de la Compañía proceden, por tanto, de la explotación de dichos

activos, por lo que el valor de los inmuebles es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

El método de valoración empleado por Tecnitasa ha sido el Descuento de Flujo de Caja (DFC) a diez años y la obtención del valor de desinversión capitalizando a perpetuidad el décimo año a una tasa de salida (*exit yield*) para los activos de 6,0%. La tasa de salida que se aplica para el periodo de renta una vez finalizados los años de plazo es la que un inversor esperaría obtener por la compra-venta en el futuro.

Las hipótesis contempladas por Tecnitasa para la valoración de los activos es la siguiente:

- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se han obtenido a partir de rentas de contrato para los locales comerciales alquilados o de mercado para los locales comerciales vacíos. Se han considerado también la parte de la renta variables generadas en aquellos locales aportados por la Sociedad. Estas rentas se han aumentado en función del IPC estimado el primer año del 1,5%, para el segundo año del 1,6% y para el resto del periodo del 2,0%.
- Actualmente hay una desocupación del 16,4% aproximadamente, en consideración a las mejores perspectivas económicas y al aumento de consumo. Se ha considerado una desocupación para el primer año del 14%, para el segundo del 10% y para el resto del periodo del 8%.
- Se han considerado como gastos no recuperables la desocupación de los locales comerciales, la pérdida por morosidad, los gastos de gestión, la comercialización y los imprevistos, sobre los ingresos sin incluir las rentas variables.

Gastos no recuperables	%
Pérdida por morosidad	0,75%
Gestión (15% TR + otros ingresos)	3,00%
Comercialización	3,00%
Imprevistos	5,00%
Total gastos no recuperables	11,75%

- La tasa de descuento aplicada por el valorador para la actualización de las rentas se ha establecido en función de las rentabilidades obtenidas en operaciones realizadas, datos de agentes y consultores inmersos en procesos de compra-venta de activos retail, y se han corregido en función de los diversos parámetros económicos-financieros, IPC, Euribor, rentabilidades de otros productos financieros, PIB esperado, prima de riesgo, etc. La tasa de descuento para los activos ha sido del 10%.
- Rentabilidad neta inicial: 6,42% (obtenida del ratio ingresos netos/valor de mercado equivalente a la rentabilidad exigible por un posible inversor en la compra del activo).

- La tasa de salida se estima es un 6,0%.
- Destacar que en la valoración de los activos, no se han tenido en cuenta nada más que gastos asociados al inmueble por lo que otro tipo de gastos, como algunos gastos operativos que pudieran generar la Sociedad por contabilidad, asesoramiento legal o supervisión, etc. no se han tenido en consideración ya que no son propios del inmueble, sino que se relaciona con el propietario y su estructura empresarial o societaria.

Hipótesis de la valoración	%
Gastos de adquisición	3,00%
Gastos no recuperables	11,75%
Desocupación a lp	8,00%
Net initial yield	6,42%
Tasa de salida	6,00%
Gastos de salida	3,25%
Tasa de descuento	10,00%
IPC año 1	1,50%
IPC año 2	1,60%
IPC años 3 a 11	2,00%

Resumen del valor de mercado a 31 de diciembre de 2016 por activo obtenido por Tecnitasa:

	SBA (m²)	Valor de Mercado (€)	Activos Inmobiliarios
Total	6978,25	18.293.204	47

II. Valoración de los fondos propios realizado por Grant Thornton:

A partir del informe de Tecnitasa, el procedimiento llevado a cabo por Grant Thornton para la valoración del equity de la Compañía a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Para la valoración del 100% de las acciones de Numulae, se ha partido de su balance de situación a 31 de diciembre de 2016 y se ha ajustado su patrimonio neto teniendo en cuenta el valor razonable de sus activos y pasivos.

Los ajustes realizados corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor contable de las siguientes partidas:

a) Ajustes del inmovilizado material

Se ha ajustado por un importe de 5.112 miles de euros, de acuerdo a la valoración realizada por Tecnitasa, cuya valoración de mercado de los activos propiedad de la Sociedad asciende a 18.293 miles de euros.

b) Ajustes costes de estructura

Grant Thornton ha realizado un ajuste por costes de estructura soportados por la Sociedad asociados a la gestión de los activos. La valoración de mercado de dichos costes se ha estimado en 441 miles de euros.

El método utilizado para el cálculo del valor total de los costes recurrentes de estructura ha sido el Descuento de Flujos de Caja. Se han estimado los flujos de efectivo operativos futuros atribuibles a la gestión de los activos durante un periodo de tiempo de 10 años. Los flujos futuros se han descontado a la fecha de valoración aplicando una tasa de descuento de 10,00%, igual a la aplicada en la valoración de los activos.

Una vez llevado a cabo los ajustes necesarios para la obtención del Patrimonio Neto Corregido se ha procedido a obtener el valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016.

	Miles de euros
Patrimonio Neto Contable a 31 de diciembre de 2016	5.770
Ajustes al Patrimonio Neto	4.671
Ajuste Inmovilizado Material	5.112
Ajuste Costes de Estructura	(441)
Patrimonio Neto Corregido a 31 de diciembre de 2016	10.441

Sobre la base del juicio profesional de Grant Thornton, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, el Patrimonio Neto Corregido es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de 10.441 miles de euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB:

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Compañía, con fecha 31 de diciembre de 2016, El Consejo de Administración celebrado con fecha 23 de junio de 2017, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1,90 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 10.441 miles de euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor

La estrategia de la Sociedad está centrada en la gestión de la cartera actual buscando maximizar la rentabilidad de los accionistas. En el curso normal de su actividad, la Sociedad está abierta a analizar posibles oportunidades de inversión que presente el mercado, al mismo tiempo que busca optimizar su estructura de capital y financiera.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo:

La Sociedad, ha adquirido su cartera de activos en un momento atractivo del ciclo y espera beneficiarse de la recuperación del mercado inmobiliario. El mercado está experimentando una mejora económica y cambio de ciclo reflejado en los indicadores macroeconómicos, como síntoma de la recuperación.

- Consejo de Administración con una extensa experiencia y conocimiento detallado del mercado inmobiliario local:

La Sociedad cuenta con un Consejo de Administración formado por cuatro miembros con experiencias complementarias incluyendo la participación en procesos de adquisición de activos en España y el extranjero, la gestión de empresas inmobiliarias o la implantación y supervisión de plataformas de gestión de dichas empresas.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La Compañía no depende de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los bienes inmuebles y derechos de superficie que posee la Sociedad, tiene las licencias necesarias para desarrollar su actividad.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad únicamente genera ingresos como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad presenta una cartera de 37 clientes (destacando clientes como Zara, Cortefiel, The Phone House, Mayoral, etc.). En el apartado 1.6.2 del presente Documento Informativo se detallan los vencimientos de los Contratos de Arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento han sido firmados por un periodo medio superior a 9 años (desde la fecha de firma), renovables periódicamente. Sin perjuicio de la duración antes indicada, el Arrendatario por contrato tiene obligación de cumplir con el periodo de finalización, con la excepción de los grandes operadores. Estos grandes operadores representan el 15% del total de los ingresos de la Sociedad y tienen posibilidad de rescisión anticipada con un preaviso de seis meses. En el caso de resolución unilateral anticipada del arrendatario, si el preaviso se efectuara con posterioridad a esos seis meses de antelación acordados en el contrato de cada activo, el desistimiento y finalización tendrá efectos para la anualidad siguiente, debiendo el Arrendatario abonar las rentas y demás cantidades asimiladas hasta dicha fecha de finalización efectiva del contrato. A continuación detallamos los m² y el porcentaje que representan los 5 locales con mayor superficie:

Inquilinos	Superficie (m ²)	Porcentaje m ² respecto al total	Porcentaje renta sobre ingresos
C&A Modas	1.437,9	20,6%	24,2%

Zara España	667,7	9,6%	7,3%
Deichmann	459,5	6,6%	5,2%
Calzados	263,8	3,8%	5,2%
Sport Street	251,6	3,6%	4,3%
Resto de clientes	3.897,7	55,9%	53,80%
Total	6.978,3	100,0%	100,0%

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad es propietaria de 6.978 m² arrendables distribuidos en 47 activos (35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas), de los cuales el 83,6% de la superficie se encuentra arrendada.

Respecto a contratos con proveedores, la Sociedad cuenta con proveedores relacionados con la administración, contabilidad, asesoría legal y auditoría, así como la gestión y mantenimiento de los edificios.

A continuación se detalla el desglose de los gastos de proveedores correspondientes al ejercicio 2016 y su porcentaje respecto a Otros gastos de explotación:

	Saldo al 31.12.2016	%
Otros servicios	569.941	85,5%
Otros tributos	46.504	7,0%
Servicios profesionales independ.	28.395	4,3%
Primas de seguro	9.164	1,4%
Servicios bancarios	7.709	1,2%
Arrendamientos	3.200	0,5%
Conservación	1.903	0,3%
Suministros	121	0,0%
Total	666.937	

1. La partida “Otros servicios” está compuesta principalmente por las cuotas de la Comunidad del Centro Comercial y por los gastos de comercialización de dichos locales asociados al contratado que tenían con un experto independiente y cuyo contrato finalizó en 2016.
2. Los gastos asociados a la gestión administrativa, secretaría y contabilidad de Numulae son gestionados por la sociedad Parador de Oza, S.L., a 31 de diciembre de 2016 representa el 3,34% del total de gastos de explotación.
3. La partida “Servicios de profesionales independientes” corresponde a los gastos asociados por la contratación de asesores y auditores para la incorporación de la Sociedad al MAB. Grant Thornton, ha sido contratado para realizar la determinación del valor de mercado de las acciones de la Sociedad, representa a 31 de diciembre de 2016 el 1,12% de otros gastos de explotación. Horwarth Auditores España, S.L.P. que se encarga de la

auditoría de las cuentas de la Sociedad, representa a 31 de diciembre de 2016 el 0,41% de los gastos de explotación.

- 1.10. Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.**

1.10.1.Principales inversiones del Emisor en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2016 y el ejercicio en curso

La única inversión inmobiliaria realizada por la Sociedad ha sido la adquisición de 60 fincas registrales que suponen un total de 47 activos inmobiliarios (35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas) situados en el Centro Comercial El Arcángel (Córdoba) el 26 de febrero de 2016 a la sociedad Andromeda Capman Propiedad, S.L.U. por un importe bruto de 13.529.609 euros registrado en las cuentas anuales en el apartado correspondientes de inversiones inmobiliarias.

Desde el 26 de febrero de 2016 hasta la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no ha llevado a cabo adquisiciones de nuevos activos.

1.10.2.Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

Numulae no tiene intenciones de realizar inversiones en el corto plazo.

- 1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor**

No aplica.

- 1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor**

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles disponen de certificado de eficiencia energética.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

En el apartado 1.19 del presente Documento Informativo donde se muestran y explican los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2016 auditados por Horwarth, los cuales se adjuntan como Anexo II al presente Documento Informativo. A continuación se detalla la información financiera a 31 de marzo de 2017 que no han sido auditadas ni revisadas por el auditor:

A. Cuenta de Pérdidas y Ganancias a cierre 31 de mayo de 2017

Euros	31/05/2017
Importe neto de la cifra de negocios	834.890
Otros gastos de explotación	-397.910
Amortización del inmovilizado	-174.870
Resultado de explotación	262.110
Ingresos financieros	7
Gastos financieros	-54.411
Resultado financiero	-54.404
Resultado antes de impuestos	207.706
<i>Impuestos sobre beneficios</i>	0
Resultado del ejercicio	207.706

- Importe neto de la cifra de negocios: los ingresos del periodo analizado corresponden íntegramente con los alquileres de los locales.
- Otros gastos de explotación: corresponde principalmente a honorarios satisfechos por la Sociedad en concepto de servicios profesionales y al pago de tributos.
- La Sociedad amortiza la “Inversiones inmobiliarias” de manera sistemática y racional en función de la vida útil estimada 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 que pudiera afectarlos.

Los coeficientes de amortización utilizados en el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Coeficiente	Plazo (años)
Construcciones	4%	25
Maquinaria	10%	10
Mobiliario	10%	10
Equipos Informáticos	25%	4

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, a continuación se presentan las previsiones para los ejercicios 2017 y 2018, en cuya preparación se han utilizado criterios comparables a los utilizados en la preparación de la información financiera histórica presentada.

Las principales hipótesis empleadas en la elaboración de las previsiones han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de marzo de 2017 y son las siguientes:

Euros	2016 ^(*)	2017e	2018e
Importe neto de la cifra de negocios	1.539.470	1.955.517	2.001.852
Otros gastos de explotación	-689.533	-868.549	-851.284
Amortización del inmovilizado	-348.520	-419.688	-419.688
Resultado de explotación	501.417	667.280	730.880
Ingresos financieros	-	10	10
Gastos financieros	-144.989	-164.420	-164.420
Resultado financiero	-144.989	-164.410	-164.410
Resultado antes de impuestos	356.428	502.870	566.470
<i>Impuestos sobre beneficios</i>	-89108	-	-
Resultado del ejercicio	267.320	502.870	566.470

^(*) La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 recoge únicamente 10 meses de actividad

Las previsiones estimadas para el cierre de los ejercicios 2017 y 2018 han sido preparadas siguiendo los principios y normas recogidas en el Plan General de Contabilidad vigente y son comparables con la información financiera histórica de la Sociedad correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016:

- Importe neto de la cifra de negocios: Se ha proyectado en función de las rentas contractuales firmadas a fecha del presente Documento Informativo para cada uno de los locales. La renta variable se ha estimado a partir de los datos obtenidos en el ejercicio 2016. Las rentas se han aumentado en función de la variación del IPC estimado para el primer año del 1,5% y para el segundo año 1,6%.
Actualmente hay una desocupación del 16,43%, en consideración con las mejores perspectivas económicas y el aumento del consumo, se ha estimado para las proyecciones una desocupación para el primer año del 14% y para el segundo del 10%.
- Gastos de estructura: salvo determinados gastos no recurrentes del ejercicio 2016, el resto de los gastos recurrentes se han proyectado sobre la base de los existentes a 31 de diciembre de 2016 y se han tenido en cuenta los gastos estimados de la salida al MAB. Se han considerado como gastos no recuperables por desocupación, pérdida por morosidad, pequeños gastos de gestión, comercialización e imprevistos sobre los ingresos, sin incluir, las rentas variables para el cálculo del NOI.

Gastos No Recuperables

%

<i>Pérdida Morosidad (s/ingresos)</i>	0,75%
<i>Gestión (15% TR + otros ingresos) (s/ingresos)</i>	3,00%
<i>Comercialización (s/ingresos)</i>	3,00%
<i>Imprevistos (s/ingresos)</i>	5,00%
Total Gastos No Recuperables	11,75%

- Amortización: se ha calculado en base a la vida útil de los activos.
- Gastos financieros: se estiman en base a los intereses derivados del préstamo hipotecario concedido por Abanca, con saldo pendiente a 31 de diciembre de 2016, de 7,1 millones de euros.
- Impuesto sobre beneficios: al ser una SOCIMI, no está sujeta a dicho impuesto para el 2017 y 2018, por lo tanto, no se ha considerado gasto por este concepto.
- La Sociedad por el momento no contempla compras de activos inmobiliarios en el periodo proyectado.

1.14.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

La información financiera prospectiva reflejada en este epígrafe se ha elaborado utilizando criterios contables consistentes con los que se utilizan para la preparación de las Cuentas Anuales Individuales Abreviadas y por tanto se considera que la misma es comparable con la información financiera histórica correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y 31 de diciembre de 2016, presentado por la Sociedad en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo.

1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Los factores que pueden afectar al cumplimiento de estas estimaciones se detallan en el apartado 1.23 del presente Documento Informativo. Algunos de los más relevantes son:

- Nivel de ocupación
- Fluctuaciones en la demanda
- Riesgo de cobro de los alquileres mensuales y otros pagos
- Riesgos por cambios regulatorios

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los cuales podrían afectar de forma adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de

negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado con fecha 30 de marzo de 2017 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores al 10% podrían ser también significativas, en cuyo caso, se constituirá como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

1.15.1.1. Estructura y composición del órgano de administración

Conforme el artículo 20 de los Estatutos, la Sociedad puede estar administrada por un administrador único, por dos o más administradores solidarios, por dos administradores mancomunados o por un Consejo de Administración, a elección de la Junta General. En virtud del acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria y Universal de 19 de febrero de 2016, elevado a público en escritura autorizada el día 26 de febrero de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, el órgano de administración adopta la forma de Consejo de Administración.

Conforme el artículo 20 de los Estatutos, el Consejo de Administración deberá estar integrado por un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de doce (12) de miembros. Conforme el artículo 23 de los Estatutos, el Consejo elegirá a su Presidente y al Secretario y, en su caso, a un Vicepresidente y a un Vicesecretario, siempre que estos nombramientos no hubiesen sido hechos por la Junta al tiempo de la elección de los Consejeros u ocuparen tales cargos al tiempo de la reelección. El Secretario y el Vicesecretario podrán no ser Consejeros, en cuyo caso tendrán voz pero no voto.

En virtud del acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria y Universal de 19 de febrero de 2016, elevado a público en escritura autorizada el día 26 de febrero de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, y del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de 19 de febrero de 2016, elevado a público en escritura autorizada el

día 26 de febrero de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a fecha 4 de julio de 2017, el Consejo de Administración se compone en la actualidad de los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha Nombroamiento
La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representada por D. Javier Suárez Zapata)	Presidente y Consejero	19/02/2016
D. Simon Thomas Blaxland	Consejero	19/02/2016
Mugía Magna, S.L. (representada por D. Mariano Miguel Velasco)	Consejero	19/02/2016
Parador de Oza, S.L. (representada por D. Javier Porras Díaz).	Consejero	19/02/2016
D. Javier Porras Díaz	Secretario no Consejero	19/02/2016

Para ser nombrado miembro del Consejo de Administración no es necesario tener la condición de accionista, pudiendo serlo tanto persona física como jurídica.

1.15.1.2. Duración del cargo

Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo durante el plazo establecido en los estatutos, sin que exceda en ningún caso de seis (6) años. Sin perjuicio de poder ser cesado, en cualquier momento, por acuerdo de la Junta General.

Los consejeros podrán ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración.

1.15.1.3. Convocatoria

Conforme el artículo 23 de los Estatutos, la convocatoria se hará por escrito del Presidente, o el que haga sus veces, dirigido personalmente a cada Consejero, con plazo de antelación mínima de cinco días a la fecha de la reunión. Asimismo, podrá ser convocado por Consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por

infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de Numulae se describe a continuación:

- **D. Javier Suárez Zapata. Representante de La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (Presidente)**

Licenciado en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela y Curso Superior de Marketing por el Instituto de Empresa Business School. Actualmente es consejero de La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.

Profesionalmente pertenece a un family office que está presente en distintos sectores:

Sector Financiero:

- La Fe Previsora compañía de seguros S.A.
- Mariñán de Inversiones. Sicav S.A.
- Inversiones Cebremar S.A.
- Cartera La Fe Agencia de Seguros S.A.

Sector Inmobiliario:

- Trustcar S.L.
- Tenerife 2 Capital S.A.
- Don Ramón de la Cruz Real Estate S.L.
- Inmobiliaria Gallega de Arrendamientos S.A.
- Oriente 44 S.L.
- Bresur 94 S.L.
- Inmolafe S.L.
- Centro de Negocios Goya 25 S.L.
- Plaza Montecerrao S.L.

Sector energético:

- Greenalia Biomass Power S.L.
- Delta Bonillo Fotovoltaica S.L.

Otros sectores:

- Kentia Servicios Florales S.L.
- Suárez Zapata S.L.
- Jardines del Rocío S.L.

- **D. Simon Thomas Blaxland (Vocal)**

Graduado en gestión de bienes inmuebles (“*BSc Real Estate Management*”) por la Universidad de Kingston, Reino Unido (1987) y fue aceptado como miembro del Royal Institute of Chartered Surveyors (ARICS) en 1990.

D. Simon Blaxland cuenta con una experiencia de más de 25 años en el sector inmobiliario, buena parte de ellos en España, en los que ha trabajado con diversas sociedades de inversión inmobiliaria, mayoritariamente en los segmentos de oficinas y comercial.

Comenzó su carrera profesional en 1987 en Knight Frank en Londres y, más adelante, en Madrid. Posteriormente, trabajó para Prima Inmobiliaria S.A. en Madrid y para el banco francés Credit Commercial de France (actualmente HSBC) en París.

Entre 1996 y 2001 trabajó para Goldman Sachs en París y Londres, donde formó parte de del equipo del fondo de inversión inmobiliaria Whitehall y, seguidamente, del equipo de banca de inversión inmobiliaria de Goldman Sachs.

Tras un breve paso por GE Real Estate como gerente para España y Portugal, D. Simon Blaxland fundó en 2004 Exmoor Group en España, de la que fue socio director hasta septiembre de 2012 y donde actuó como inversor y socio gestor, y trabajó con diversos fondos de *private equity* en la inversión en inmuebles de carácter comercial en la península ibérica. Al margen de su actividad en el seno de Exmoor Group, D. Simon Blaxland ejerció también durante ese periodo de tiempo cargos como asesor y consejero independiente de diversas sociedades y fondos de inversión inmobiliaria que operaban en, entre otros, Reino Unido, Portugal y Europa del Este.

Desde septiembre de 2012 y hasta su nombramiento como consejero y Consejero Delegado de Uro, D. Simon Blaxland desempeñó el cargo de Director de Inversiones para Europa de AEW Europe, firma gestora de fondos inmobiliarios, en Londres. Allí, trabajó en la obtención de fondos de, entre otros, inversores institucionales y soberanos de diversas regiones del mundo para la realización de inversiones inmobiliarias en el continente europeo.

- **D. Mariano Miguel Velasco. Representante de Mugía Magna, S.L. (Vocal)**

Licenciado en Ingeniería Industrial y derecho y MBA por IESE, D. Mariano Miguel Velasco ha desarrollado su carrera en firmas de servicios profesionales como Arthur Andersen y KPMG. Asimismo, ocupó el cargo de Director de Banca de Empresas de Banco Pastor, Director General adjunto de Cajamar y Consejero Delegado de Inmobiliaria Colonial.

El señor Miguel ha sido consejero de FCC, Banco Inversis, Munat Seguros, Cajamar Vida, Pastor Skandic Leasing, Espiga, M- Capital S. Capital Riesgo.

- **D. Javier Porras Díaz. Representante de Parador de Oza, S.L. (Vocal y Secretario no Consejero)**

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid (1982).

Ha desarrollado toda su carrera profesional como empresario principalmente en el sector inmobiliario, participando activamente en la promoción de diversos proyectos que incluyen todo el proceso inmobiliario, desde la transformación de suelo rústico, desarrollo de planes parciales, proyectos de urbanización y promoción de suelos finalistas fundamentalmente de carácter residencial, pero participando también en la promoción y ejecución de varios proyectos de complejos comerciales y campos de golf vinculados a grandes desarrollos inmobiliarios. Actualmente es consejero de Reyál Urbis.

A fecha del presente Documento Informativo, los consejeros de la Sociedad, son también consejeros de sociedades con objeto análogo que podría inducir en un futuro posibles conflictos de interés. Estas sociedades además son a su vez accionistas principales de la sociedad (ver apartado 1.17 del Documento Informativo). En el apartado 1.23 del Documento Informativo se detalla este riesgo de situaciones de conflictos de interés.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de los Estatutos Sociales, el órgano de administración no está retribuido y se hace constar que no existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo. El citado artículo estatutario establece textualmente:

ARTÍCULO 21.-*Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto persona física como jurídica.*

No podrán ser Administradores las personas incursoas en prohibición legal ni las declaradas incompatibles en la Ley 5/2006, de 10 de abril, y demás disposiciones estatales y autonómicas legales que le sean aplicables.

El cargo de Administrador no estará retribuido.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 1 trabajador en plantilla. El mismo desempeña funciones (contables administrativas, comercialización y gestión de la cartera de inmuebles). El empleado se encuentra localizado en Madrid.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 10 accionistas (sin considerar la autocartera), representando aquellos que tienen una participación total (directa e indirecta) superior al 5% el 91,62% del capital. La composición accionarial es la siguiente:

	Nº de títulos	% s/ Capital Social
LA FE PREVISORA DE SEGUROS, SA.	2.189.955	39,79%
PARADOR DE OZA, SL.	985.267	17,90%
SIMON BLAXLAND	645.369	11,73%
NORTHERN TECHNOLOGIES, S.L.	430.244	7,82%
REHABILITACIÓN REAL ESTATE SL.	413.037	7,50%
LUZAVI SA.	378.567	6,88%
Otros accionistas (en total son 4 accionistas)	382.116	6,94%
Autocartera	78.948	1,43%
Total	5.503.503	100,00%

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

Se incluye en este apartado información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso, deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no;

compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)"

A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía supere el 1% de los ingresos consolidados o de los fondos propios consolidados de la Sociedad, en base a datos obtenidos de las Cuentas Anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016:

<i>Miles de euros</i>	31/12/2016	31/05/2017
Ingresos	1.539.471	834.890
Fondos Propios	5.770.309	6.116.335
-----	-----	-----
1% Ingresos	15.395	8.349
1% Fondos Propios	57.703	61.163

i) *Operaciones realizadas con accionistas significativos*

Los saldos pendientes presenta el siguiente detalle a fecha de cierre del ejercicio:

	Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/16	Saldo a 31/05/17
Parador de Oza, S.L.	0	2.420,00	2.420,00
Total	0	2.420,00	2.420,00

Con fecha 12 de abril de 2016, la Sociedad formalizó con uno de sus accionistas, PARADOR DE OZA, S.L., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad servicios de administración, contable y de secretaría. El contrato tiene una duración de 5 años. Durante el ejercicio 2016, los gastos facturados a la Sociedad han ascendido a 22.261,43€ y se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias. En mayo 2017 la cuantía cobrada ha sido exactamente la misma que la del año pasado.

ii) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración durante el ejercicio 2016 ni 2015. Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos ni créditos, ni anticipos al personal de alta administración ni a los miembros del Órgano de Administración.

La Sociedad no ha contraído obligaciones en materia de pensiones o de seguros de vida respecto de los miembros de la alta dirección o del Órgano de Administración.

iii) *Operaciones realizadas entre personas o entidades del grupo*

No aplica.

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

Tal y como se ha mencionado en el apartado 1.4 del presente Documento Informativo, la Sociedad se constituyó el 12 de febrero de 2009. Las cuentas anuales individuales abreviadas correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2014 y 31 de diciembre de 2015 no han sido auditadas ni sometidas a revisión por parte del auditor por no tener durante ese periodo ninguna actividad económica y ningún activo en su balance.

La información financiera de la Sociedad del ejercicio 2016 incluida en este apartado, se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad, en relación con el ejercicio contable finalizado el 31 de diciembre de 2016 (las “**Cuentas Anuales**”).

Esta información ha sido formulada por los administradores de la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo vigente establecido en el Código de Comercio y la normativa mercantil, en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2010, en las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del PGC y sus normas complementarias y en la Ley de SOCIMI en lo que respecta a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales abreviadas del emisor junto con el correspondiente informe de auditoría de Horwarth para el periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2016, se incorporan como Anexo II al presente Documento Informativo.

A continuación se detalla el balance a 31 de diciembre de 2016 así como la cuenta de resultados individuales a la misma fecha:

A. Activo corriente y no corriente:

ACTIVO	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	136	-	13.409.755
Inmovilizado material	-	-	817
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	-	817
Inversiones inmobiliarias	-	-	13.181.088
Terrenos	-	-	3.037.397
Construcciones	-	-	10.143.691
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	227.849
Activos por impuesto diferido	136	-	-
ACTIVO CORRIENTE	2.981	2.981	176.890
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	3.482
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	3.482
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-193
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.981	2.981	173.601
TOTAL ACTIVO	3.117	2.981	13.586.645

- **Inversiones inmobiliarias:**

Los movimientos registrados en las cuentas se corresponden con:

	Saldo a 31/12/2015	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2016
Terrenos y bienes naturales	-	3.037.397	-	3.037.397
Construcciones	-	10.492.211	-	10.492.211
Total coste Inv. Inmobiliarias	-	13.529.609	-	13.529.609
Total Amortización Inv. Inmobiliarias	-	-348.520	-	-348.520
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	-	13.181.088	-	13.181.088

La totalidad de las altas de 2016 se corresponde con la compra de 60 fincas registrales que suponen 47 activos (35 locales comerciales, 9 kioscos y 3 terrazas) situados en el Centro Comercial El Arcángel (Córdoba) el 26 de febrero de 2016 a la sociedad Andromeda Capman Propiedad, S.L.U. Antes de 2016, la Sociedad no disponía ninguna inversión inmobiliaria.

- **Inversiones financieras a largo plazo:**

La totalidad se corresponde con los importes de las fianzas recibidas por los locales arrendados. Estas han sido depositadas en la Junta de Andalucía.

- **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:**

Corresponde con el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad.

B. Patrimonio neto, pasivo corriente y no corriente

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
PATRIMONIO NETO	3.092	2.981	5.770.309
Fondos propios		2.981	5.770.309
Capital	3.500	3.500	5.503.503
Resultados de ejercicios anteriores	-408	-408	-519
Resultado del ejercicio	-	-111	267.325
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	6.891.580
Deudas con entidades de crédito	-	-	6.602.993
Otros pasivos financieros	-	-	288.587
PASIVO CORRIENTE	25	-	924.756
Deudas a corto plazo	25	-	733.925
Deudas con entidades de crédito	-	-	719.889
Otros pasivos financieros	25	-	14.036
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	178.942
Acreedores varios	-	-	32.743
Pasivos por impuesto corriente	-	-	89.108
Otras deudas con administraciones públicas	-	-	57.091
Periodificaciones a corto plazo	-	-	11.889
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3.117	2.981	13.586.645

- **Capital:**

El capital social de la Sociedad asciende a 5.503.503 euros y está representado por 5.503.503 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.503.503, ambas inclusive, y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

- **Deudas a largo y corto plazo:**

Las deudas con entidades de crédito se corresponden con un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe de 7,5 millones y del que se encuentra pendiente de devolver 7.322.882,18 euros. Devenga un tipo de interés del 2,30% y su fecha de vencimiento marzo de 2026.

El detalle del vencimiento de la deuda es el siguiente:

	2017	2018	2019	2020	2021	>2022
Abanca Corporación Bancaria	719.889	735.441	752.535	770.027	789.081	3.555.909
Total	719.889	735.441	752.535	770.027	789.081	3.555.909

Las deudas con entidades de crédito a corto plazo de 719.889 euros, corresponden a la amortización del principal de la deuda que tiene contraída la Sociedad con la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. por el préstamo hipotecario.

- **Pasivos por impuesto corriente:**

Corresponde con el Impuesto sobre beneficios.

Si bien a 31 de marzo de 2017, el pasivo circulante de la Sociedad es mayor al activo circulante, el Consejo de Administración prevé que la compañía generará la suficiente liquidez mediante el arrendamiento de los activos con contrato en vigor para hacer frente a los compromisos de pago.

C. **Cuenta de pérdidas y ganancias**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	1.539.471
Otros ingresos de explotación	-	-	-
Gastos de personal	-	-	-22.592
Sueldos y salarios y asimilados	-	-	-18.417
Cargas sociales	-	-	-4.175
Otros gastos de explotación	-	-111	-666.937
Servicios exteriores	-	-111	-620.433
Tributos	-	-	-46.504
Amortización del inmovilizado	-	-	-348.520
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	-	-111	501.422
Gastos financieros	-	-	-144.988
Diferencias de cambio	-	-	-1
RESULTADO FINANCIERO	-	-	-144.989
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-111	356.433
Impuesto sobre beneficios	-	-	-89.108
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-111	267.325

- **Importe neto de la cifra de negocios:**

Corresponde con los ingresos recibidos por los alquileres de los locales.

- **Otros gastos de explotación:**

	Saldo al 31.12.2015	Saldo al 31.12.2016
Otros servicios	-	569.941
Otros tributos	-	46.504
Servicios profesionales independ.	111	28.395
Primas de seguro	-	9.164
Servicios bancarios	-	7.709
Arrendamientos	-	3.200
Conservación	-	1.903
Suministros	-	121
Total	111	666.937

La partida “Otros servicios” está compuesta principalmente por las cuotas de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial El Arcángel que representan un 82,8% y por los costes de comercialización de dichos locales a través de la compañía Knight Frank que representan un 8,3%.

Los otros tributos, corresponden en su totalidad a los Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los locales propiedad de la compañía.

1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2016, ha sido auditado por Horwarth que, con fecha 8 de abril de 2017, emitió el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2016.

La opinión sobre las cuentas anuales, correspondiente al ejercicio anteriormente citado no contiene opinión con salvedades, ni opinión desfavorable o denegada.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

La política de dividendos es la especificada en los estatutos sociales, que se han redactado en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIS (ex artículo 6). El texto íntegro del citado artículo se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 26.- *La Junta resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:*

1. *El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de los Estatutos Sociales*

2. *Al menos el cincuenta por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de los Estatutos Sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, esto es:*

a) *en el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento; y*

b) *en el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años desde el inicio del primer periodo Impositivo de aplicación del régimen especial.*

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, 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 transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

3. *Al menos el ochenta por ciento del resto de los beneficios obtenidos.*

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.”

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

1.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

Si bien a 31 de marzo de 2017, el pasivo circulante de la Sociedad es mayor al activo circulante, el Consejo de Administración prevé que la compañía generará la suficiente liquidez mediante el arrendamiento de los activos con contrato en vigor para hacer frente a los compromisos de pago.

1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver anexo V).

1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 25 de mayo de 2017, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (en adelante, el “**Reglamento Interno de Conducta**”) que se incluye en el Anexo V del presente Documento Informativo. El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.numulae.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

1.23. Factores de riesgo

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

1.23.1.1. Nivel de endeudamiento con entidades financieras

La Sociedad tiene un préstamo con garantía hipotecaria concedido por Abanca Corporación por importe de 7,5 millones de euros y del que se encuentra pendiente de devolver 7.322.882 euros. El vencimiento de dicho préstamo es marzo de 2026, a un tipo de interés fijo anual del 2,30%. La Sociedad tiene que hacer frente al servicio de la deuda por un importe anual aproximado de 880 mil euros en 2017.

El incumplimiento en el pago de la deuda, podría tener un impacto negativo en las operaciones, situación financiera y por tanto, en la valoración de la Compañía.

1.23.2. Riesgos operativos y de valoración

1.23.2.1. Riesgo de conflicto de interés de los administradores de la Sociedad

Los Consejeros La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representada por D. Javier Suárez Zapata), D. Simon Thomas Blaxland, Mugía Magna, S.L. (representada por D. Mariano Miguel Velasco) y Parador de Oza, S.L. (representada por D. Javier Porras Díaz) ejercen un cargo en otras sociedades con similar actividad que el objetivo de Numulae. Esta situación podría generar un potencial conflicto de interés, entre los intereses de los Consejeros y el interés de Numulae.

1.23.2.2. Riesgo de posible influencia de los accionistas con un porcentaje relevante en la Sociedad

La Sociedad está controlada por 6 accionistas significativos (uno de ellos posee un 39,79% y los otros cinco un 51,83%) por lo que sus intereses pueden ser distintos de los del resto de accionistas de la Sociedad que ostentan una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de los accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

1.23.2.3. Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las

autoridades urbanísticas locales, éstas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

1.23.2.4. Riesgos derivados de la diversificación del número de clientes

Los inmuebles se encuentran arrendados a un número de clientes en total de 37 clientes. Concretamente, 5 inquilinos representaron el 46% del importe neto de la cifra de negocios. En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener locales vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. Cabe resaltar que la gran mayoría de los inmuebles tienen fechas de vencimiento de sus contratos de arrendamiento posteriores a 2018 lo que minoraría dicho riesgo.

1.23.2.5. Riesgos derivado de la dependencia de Paradores Oza como gestor de la Sociedad

Parador de Oza sociedad accionista de Numulae con un 15,23% se encarga, principalmente de la gestión administrativa, secretaría y contable de Numulae. A pesar de que la mencionada prestación de servicios está supervisada por el Consejo de Administración de la Sociedad, llegado el caso, dicha gestión externalizada podría influir de manera negativa en la marcha de la Sociedad.

1.23.2.6. Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler

Los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

1.23.2.7. Riesgo derivado de las licencias de los inmuebles

En relación con los locales comerciales adquiridos, señalar que la obtención de las licencias que conciernen a la explotación de dichos inmuebles es responsabilidad de los arrendatarios correspondientes. La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la Administración del cierre de la actividad llevada a cabo en los inmuebles lo que podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Para la explotación de los Activos, se necesitarán obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente

sujeta a un largo procedimiento administrativo, esto podría impedir la utilización del inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

1.23.2.8. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

El Grupo podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan la Sociedad dominante y sus filiales. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

1.23.2.9. Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y otras obligaciones de pago derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes

Si alguno de los arrendatarios de los diferentes activos de la Sociedad atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Igualmente, si alguno de los arrendatarios de los diferentes activos de la Sociedad se viera obligado a cesar temporal o definitivamente su actividad, por no disponer de los permisos necesarios para el ejercicio de la misma o por incumplimiento de las condiciones de los permisos, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.2.10. Riesgo de concentración geográfica de producto y de mercado

Los locales comerciales que posee la Sociedad se encuentran distribuidos en una única Provincia (“Córdoba”). Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha provincia o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.2.11. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Grant Thornton ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Grant Thornton, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

1.23.2.12. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de los locales comerciales que se analicen en los informes de dichos expertos, podría sufrir variaciones por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

1.23.2.13. Riesgo de no ejecución de las previsiones

Tal y como se detalla en el apartado 1.14.2 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para el ejercicio 2017 y 2018. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, a la materialización de las asunciones contempladas (tales como captación de fondos y posterior inversión de los mismos,...). Resaltar que existen una serie de factores de riesgos, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría a esta manera a la situación financiera y valoración de la Compañía.

1.23.2.14. Riesgo de no tener el 100% de la propiedad del Centro Comercial

La Sociedad es propietaria del 19,58% del Centro Comercial. Por lo tanto, no cuenta con la mayoría suficiente para adoptar decisiones de administración, gestión y control del Centro. Por lo que la Sociedad podría incurrir en situaciones que perjudicaran el buen funcionamiento de la Sociedad.

1.23.2.15. Los eventos externos que escapan al control de la Sociedad pueden tener un impacto negativo en el número de visitas al centro comercial y, por tanto, la demanda y el valor de propiedades de la Sociedad

La demanda de arrendamientos en el centro comercial del Grupo se ve afectada por el número de visitas de potenciales clientes, al no estar alquilado los principales motores del centro como son los cines y el supermercado, la Sociedad podría incurrir en un

riesgo ante una posible disminución de dicho número de visitas, que puede afectar negativamente a la demanda de alquiler y al valor de los activos del Grupo.

El no alquiler de los motores del centro comercial como el cine y el supermercado, los accidentes, los fallos del sistema u otros eventos externos similares podrían plantear problemas en la seguridad del centro comercial del Grupo y podrían suponer asimismo un daño a la reputación y/o afectar a los negocios del Grupo, a su situación financiera y/o a sus resultados. El Grupo tiene contratados seguros frente a ciertos riesgos. Sin embargo, dichos seguros pueden no cubrir, total o parcialmente, los daños que pueda sufrir el Grupo, siendo, por otro lado, económicamente inviable asegurar todos los posibles riesgos del Grupo.

Consecuentemente, esto podría tener un impacto negativo en el resultado, en la situación financiera y en la valoración de la Sociedad.

1.23.2.16. Riesgos y contingencias derivados de daños del Centro Comercial o de los Locales

Los Activos de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

La Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los Activos de que es propietaria, lo que además podría afectar a la reputación de la Sociedad.

1.23.2.17. Potencial riesgo derivado de la posible revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años.

1.23.2.18. Riesgo de ejecución de las cargas existentes sobre los Activos

Existen cargas en los Activos como garantía de las obligaciones derivadas del préstamo por el se concedió a Numulae la financiación necesaria para adquirir tales Activos. En caso de que la Sociedad incumpliera con las obligaciones contractuales bajo dicho contrato de préstamo, la entidad financiera acreedora podría ejecutar las garantías concedidas.

1.23.2.19. Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años.

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.23.3.1. Riesgo de competencia a través de nuevos centros comerciales, otros establecimientos localizados en la misma zona comercial así como el comercio por internet podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de operaciones financieras de la Sociedad

La Sociedad se enfrenta a la competencia de otros complejos comerciales de Córdoba (tanto en el centro de la ciudad como en el extrarradio), a la apertura de establecimientos de firmas comerciales en el área urbana próxima a la localización del complejo comercial de la Sociedad así como a la posible construcción de nuevos espacios de aparcamiento, lo que puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de locales comerciales, (ii) un descenso de los precios de los centros comerciales, y (iii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio comercial. Asimismo, el centro comercial de la Sociedad compite con otras ofertas minoristas dentro de su área de influencia.

Además de los minoristas, el centro comercial de la Sociedad se enfrenta a la creciente competencia de otras formas de venta al por menor tanto a través de medios físicos como electrónicos que impactan en la demanda de espacio comercial de la Sociedad. Cualquiera de los factores antes mencionados podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

1.23.3.2. Riesgo vinculado a los arrendatarios minoristas, que proporcionan una parte importante de los ingresos de alquiler de la Sociedad, están expuestos a la disminución de los gastos de consumo en periodos de incertidumbre económica

Una gran parte de los ingresos de la Sociedad (aproximadamente el 54%) procede de arrendatarios minoristas o marcas comerciales de menor prestigio cuyos ingresos podrían estar expuestos a la disminución del consumo en periodos de incertidumbre económica.

En el caso de que algún arrendatario importante o de que múltiples arrendatarios atravesasen situaciones financieras tales como un nivel de endeudamiento excesivo, una disminución en sus ingresos o decisión de cierre del local por parte de las matrices de los arrendatarios, el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad podrían verse afectados de forma negativa. Los Administradores consideran que algunos arrendatarios juegan un papel importante en la generación de ingresos de la Sociedad.

1.23.3.3. Carácter cíclico del sector inmobiliario

La actividad inmobiliaria a nivel global y en concreto en la Península Ibérica está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de factores demográficos y sociales.

La Sociedad no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una recesión respecto a la actual situación del ciclo del sector inmobiliario de España, lo que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación.

1.23.3.4. Riesgo asociado a los factores externos no controlados por la Sociedad pueden tener un impacto negativo en el número de visitas al centro comercial y, por tanto, la demanda y el valor de propiedades de la Sociedad

Los ingresos del complejo “El Arcángel” dependen en gran medida del número de visitas de potenciales clientes. Por tanto, una disminución de dicho número de visitas puede afectar negativamente a la demanda de alquiler y al valor del activo.

Además, circunstancias o factores externos tales como los accidentes, los fallos del sistema u otros eventos externos similares podrían plantear problemas en la seguridad del centro comercial de la Sociedad y resultar en un daño a la reputación y/o afectar a los negocios de Numulae, a su situación financiera y/o a sus resultados. La Sociedad, tal y como se establece en el contrato de gestión resumido en el punto 1.6. del presente Documento Informativo, tiene contratados seguros frente a ciertos riesgos. Sin embargo, dichos seguros pueden no cubrir, total o parcialmente, los daños que pueda sufrir el activo o la Sociedad, siendo, por otro lado, económicamente inviable asegurar todos los posibles riesgos de la Sociedad.

Consecuentemente, esto podría tener un impacto negativo en el resultado, en la situación financiera y en la valoración de la Sociedad.

1.23.3.5. Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera el Emisor se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

Los competidores de la Sociedad son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, los cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

La competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario así como la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“Sareb”) en tanto en cuanto potencial vendedora de inmuebles o de activos con garantía hipotecaria.

Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor.

Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

1.23.3.6. La Sociedad se enfrenta a los riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria y las actividades de desarrollo

Los ingresos obtenidos por los inmuebles tienen asociados una serie de riesgos, entre otros;

- a) Los aumentos en los gastos no repercutibles por el Emisor tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, gastos de comunidad o seguros.
- b) La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los inmuebles.
- c) La capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable.

- d) Los retrasos en la recepción de las rentas alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar la vivienda, lo que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento del mismo.
- e) La capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

1.23.3.7. Riesgo de iliquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas. La Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el valor de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

1.23.3.8. Riesgo de daños del complejo comercial o de locales comerciales

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Asimismo, como consecuencia del ejercicio de la actividad patrimonialista por la Sociedad, existe el riesgo de que se formulen reclamaciones en contra de la Sociedad por posibles defectos en las características técnicas y en los materiales de construcción de los inmuebles alquilados.

Finalmente, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de que es propietaria, lo que además podría afectar a la reputación de la Sociedad.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

1.23.4.1. Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez.

1.23.4.2. Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

1.23.4.3. Riesgo de free-float limitado

Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 14/2016 sobre SOCIMI, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 78.948 y 674.016 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 150.001 y 1.280.630 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,90 euros. Dado que dichas acciones representan un 1,43% y 12,25% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

Resaltar que adicionalmente, a fecha del presente documento informativo, la Sociedad cuenta con 2 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% que son propietarios de 378.616 acciones, con un valor estimado de mercado de 719.370 euros, que representan un 6,88% del capital social de Numulae.

1.23.5. Riesgos fiscales

1.23.5.1 Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podría afectar de manera negativa a la Sociedad

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

1.23.5.2 Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados a favor de la SOCIMI con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la

indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

1.23.5.3 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

1.23.6. Otros Riesgos

1.23.6.1. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse

obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A fecha 31 de marzo de 2017 la Junta General Universal y Extraordinaria acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Numulae está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.503.503 euros, representado por 5.503.503 acciones de 1 euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a las 5.503.503 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas celebrada el 31 de marzo de 2017 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones actualmente en circulación así como de todas aquellas acciones que se emitan entre dicha fecha y la fecha efectiva de incorporación de las acciones en el MAB-SOCIMI.

2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El Consejo de Administración celebrado con fecha 23 de junio de 2017 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1,90 euros, lo que supone una capitalización total de la Compañía de 10.457 miles de euros.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 2 accionistas independientes de los accionistas de referencia, que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 378.616 acciones de Numulae representativas del 6,88% de su capital social, con un valor de mercado estimado de 719.370 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,90 euros.

Adicionalmente, 6 accionistas ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 674.016 acciones de Numulae representativas del 12,25% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 1.280.630 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,90 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB, Circular 14/2016 de 26 de julio. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

Consecuentemente, considerando el precio de referencia por acción de 1,90 euros, el valor estimado de mercado total de las 1.052.632 acciones mencionadas equivale a 2.000.001 euros.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación y con la Ley de SOCIMI.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMI):

Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

Derecho de asistencia:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquel

en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Derecho de voto y representación:

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de votar en las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad por medios de comunicación a distancia, en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información:

Las acciones representativas del capital de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI

Los Estatutos prevén situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI, como es el supuesto de las ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 10 de los Estatutos Sociales, en el que se contiene dicha restricción, se transcribe íntegramente a continuación:

ARTÍCULO 10.-

1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

Por otro lado, los accionistas La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representada por D. Javier Suárez Zapata), D. Simon Thomas Blaxland, Parador de Oza, S.L. (representada por D. Javier Porras Díaz), Rehabilitación Real Estate, S.L. (representada por D. José Antonio Reguero Sierra), Luzavi, S.A. (representada por D. Tomás Merina Orgetega) y Northern Technologies, S.L. (representado por Fernando Álvarez-Novoa Romero), administradores y principales directivos La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representada por D. Javier Suárez Zapata), D. Simon Thomas Blaxland, Mugía Magna, S.L. (representada por D. Mariano Miguel Velasco) y Parador de Oza, S.L. (representada por D. Javier Porras Díaz) tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y estos que limiten la transmisión de las acciones o que afecten al derecho de voto. Si existiera, la comunicación de tales pactos se deberá efectuar dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

Esta materia está regulada en el artículo 9 de los Estatutos Sociales, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 9.- *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo Segundo de la Circular del MAB 14/2016 sobre SOCIMI, el compromiso de las sociedades que forman parte del accionariado y los administradores de la Sociedad de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado.

De conformidad con el artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 31 de marzo de 2017 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad adoptó los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMIs en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos parasociales; (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB; y (iv) los requisitos exigibles en relación con cambios de control de la Sociedad.

A continuación, se transcribe el texto íntegro de los artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

ARTÍCULO 8.- *Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*

1. Accionistas titulares de participaciones significativas

a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen

especial por Impuesto sobre Sociedades (la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.

b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

c) Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

d) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido

prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.

h) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.

b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “Requerimiento de Información”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 8.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las

medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.

3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

ARTÍCULO 9.- *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.

ARTÍCULO 10.-

1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

ARTÍCULO 11.- Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El funcionamiento de la Junta General se rige por lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 13 a 19 de los Estatutos.

Con sujeción en cualquier caso a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y a los Estatutos vigentes en cada momento, los citados artículos establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 13.-*La Junta General se regirá por lo dispuesto en la ley, en los estatutos sociales y en el Reglamento de la Junta General, que completan y desarrollan la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto.*

El Reglamento de la Junta General deberá ser aprobado por ésta.

Los accionistas, reunidos en Junta General, decidirán por las mayorías exigidas en cada caso sobre los asuntos de su competencia, conforme a la ley y a los presentes estatutos sociales. Todos los accionistas, incluso los disidentes, los ausentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a los mismos.

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la que previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

ARTÍCULO 14.-*Las Juntas Generales deberán ser convocadas por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.*

Los administradores convocarán la Junta General siempre que lo estimen necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo solicite un número mínimo de accionistas que represente, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social (o el porcentaje

previsto en la legislación aplicable según se encuentre modificada en cada momento), expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este último caso, los administradores convocarán la Junta General dentro del plazo previsto legalmente y de conformidad con el orden del día comunicado por los accionistas solicitantes y lo previsto en los presentes estatutos sociales.

La convocatoria se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley prevea una antelación mayor.

La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y las demás menciones previstas en la legislación aplicable. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar.

ARTÍCULO 15.-*La Junta General se celebrará en cualquier lugar del término municipal en que radique el domicilio social. En defecto de indicación en la convocatoria, la Junta General se celebrará en el domicilio social.*

ARTÍCULO 16.-*La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión. La Junta Universal deberá celebrarse en cualquier lugar del término municipal en que radique el domicilio social de la Sociedad.*

ARTÍCULO 17.-*Todos los accionistas podrán asistir a las Juntas Generales, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.*

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente acreditación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista.

La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado.

La representación es siempre revocable.

La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquélla.

La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad. La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el Orden del Día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.

ARTÍCULO 18.- *La Junta General será presidida por el presidente del Consejo de Administración; en su defecto, por los vicepresidentes por su orden y, en defecto de los anteriores, por el consejero presente con mayor antigüedad en el cargo y, en defecto de todos ellos, por el accionista que la propia Junta General designe.*

Asumirá el cargo de Secretario de la Junta General el que lo sea del Consejo de Administración y, a falta de éste, los Vicesecretarios del Consejo de Administración en orden a la numeración de las vicesecretarías y, si éstos también faltaran, el accionista que la propia Junta General designe al efecto.

Junto con el presidente y el secretario de la Junta General, formarán la Mesa de la Junta General los restantes miembros del Consejo de Administración asistentes a la misma. El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

ARTÍCULO 19.-*Salvo que por ley se establezcan otros quórum de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.*

Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital

suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en aquellos otros supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta por ciento (50%) de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados.

Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las mayorías y quórum especiales establecidos con carácter imperativo en la LSC o en otras leyes.

Cada uno de los asuntos incluidos en el Orden del Día será discutido y votado separadamente.

El accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que hace referencia en la legislación en vigor.

Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier Junta General mediante:

a) entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto debidamente firmada (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad), u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto; o

b) correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad) y en la que figurará la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de emisión del voto de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su voto.

Para su validez, el voto emitido por cualquiera de los citados medios habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

El voto emitido a distancia a que se refiere este artículo quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiera emitido.

El Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las instrucciones, reglas, medios y procedimientos para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, con adecuación al estado de la técnica y ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto y a lo previsto en estos estatutos sociales.

Las reglas de desarrollo que adopte el Consejo de Administración al amparo de lo aquí previsto se publicarán en la página web corporativa de la Sociedad.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 27 de junio de 2017, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, del 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (en adelante, “**Circular 7/2010**”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Numulae instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

Numulae se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 78.948 acciones equivalente a 150.001 euros, con

la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que, Numulae no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, los seis accionistas principales de la Sociedad han decidido de forma proporcional a su participación en la Sociedad poner a disposición del Proveedor de Liquidez 674.016 acciones de Numulae con valor estimado de mercado de 1.280.630 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB. La Sociedad ha formalizado un contrato de difusión (el “Contrato de Difusión”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. A continuación se detallan los accionistas que han puesto acciones a disposición del Proveedor de Liquidez:

1. La Fe Previsora De Seguros, S.A.: 292.986 acciones representativas de 556.673 euros.
2. Parador de Oza, S.L.: 131.608 acciones representativas de 250.055 euros.
3. D. Simon Blaxland: 86.206 acciones representativas de 163.791 euros.
4. Northern Technologies, S.L.: 57.470 acciones representativas de 109.193 euros.
5. Rehabilitación Real Estate, S.L.: 55.172 acciones representativas de 104.827 euros.
6. Luzavi, S.A.: 50.574 acciones representativas de 96.091 euros.
7. Autocartera: 78.948 acciones representativas de 150.001 euros.

Consecuentemente, la Sociedad y los seis accionistas principales han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 752.964 acciones de Numulae representativas del 13,68 % de

su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 1.430.632 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,90 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 14/2016.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 10 de octubre de 2016 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A 62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

Tecnitasa en Tasación, S.A. con N.I.F. A-78116324 y domicilio en la calle Avenida de Europa 26, Ática 5, 2ª, 28224 Pozuelo de Alarcón, Madrid, con fecha 31 de diciembre de 2016 ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo III del presente Documento Informativo.

Asimismo, Grant Thornton Advisory, S.L.P., con N.I.F. B-63120513 y domicilio en la calle José Abascal, 56, 28003, Madrid con fecha de 26 de abril de 2017 ha emitido un informe de valoración independiente de los activos a 31 de diciembre de 2016. Un resumen de dicho informe de valoración se incluye en el Anexo IV del presente Documento Informativo.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Numulae en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados Cazorla Abogados, con N.I.F. B-86058120 y domicilio en la calle Antonio Maura 4, 3º (Madrid), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE692030912017

Fecha: 13-07-2017

Hora: 12:13:47

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GC231 - Contestar requerimientos, efectuar alegaciones y/o aportar documentos o justificantes

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

CSV: HKW5EB5H6M87YKKV

NCC asociado: 1759800203590

Expediente / Referencia: Ben fiscales RGE686020342017

Asunto: APLICACIÓN RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A85654804

Nombre / Razón social: NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SA

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	ACTA 31-03-17 ACOGIMIENTO SOCIMI.pdf	ACTA GENERAL UNIVERSAL ACOGIMIENTO SOCIMI	200 - Otros documentos	1333081	B5FE120876ECA7BC3B279 B633C312F4CDE90C3CD	WPPLTREH38SEB539
2	ESCRITURA ACUERDOS SOCIALES (MAB).pdf	ESCRITURA ACOGIMIENTO SOCIMI	200 - Otros documentos	9115307	58546D829B6298BB4C01D C53D1D0F13D8490EB7B	SZ8WRB6PA6TP75VQ

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser

comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación 28EBRMWYFFYRS2YU** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO II Cuentas Anuales abreviadas e informe de auditor para el ejercicio 31 de diciembre 2016

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2016
(Junto con el informe de los auditores)

INDICE

I - INFORME DE LOS AUDITORES

II - CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31.12.16

* * * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los accionistas de **NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS, S.A.:**

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS, S.A.**, que comprenden el balance abreviado 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

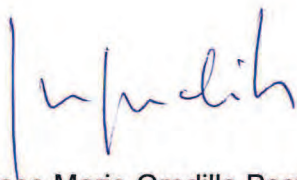
Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS, S.A.** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L.P.



Jose Maria Gredilla Bastos

Socio

Madrid, 10 de abril de 2017

II – CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Balance de Situación Abreviado

2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada

3. Memoria Abreviada

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Balance de Situación Abreviado correspondiente al 31 de diciembre de 2016

ACTIVO	NOTAS	31/12/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		13.409.754,63	
II. Inmovilizado material	Nota 5	817,41	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		817,41	
III. Inversiones inmobiliarias	Nota 6	13.181.088,33	
1. Terrenos		3.037.397,11	
2. Construcciones		10.143.691,22	
V. Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7.1.1	227.848,89	
5. Otros activos financieros		227.848,89	
B) ACTIVO CORRIENTE		176.889,98	2.980,80
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7.1.2	3.482,04	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.482,04	
6. Otros créditos con las Administraciones públicas		0,00	
V. Inversiones financieras a corto plazo		(192,93)	
5. Otros activos financieros		(192,93)	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		173.600,87	2.980,80
1. Tesorería		173.600,87	2.980,80
TOTAL ACTIVO		13.586.644,61	2.980,80

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Balance de Situación Abreviado correspondiente al 31 de diciembre de 2016

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2016	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETO		5.770.308,59	2.980,80
A-1) Fondos propios	Nota 7.3	5.770.308,59	2.980,80
I. Capital		5.503.503,00	3.500,00
1. Capital escriturado		5.503.503,00	3.500,00
III. Reservas			
1. Legal y estatutarias			
2. Otras Reservas			
V. Resultado negativo ej. Anteriores		(519,20)	(407,94)
VII. Resultado del ejercicio		267.324,79	(111,26)
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.891.579,80	
II. Deudas a largo plazo	Nota 7.2.2	6.891.579,80	
2. Deudas con entidades de credito		6.602.992,69	
5. Otros pasivos financieros		288.587,11	
IV. Pasivo por impuesto diferido			
C) PASIVO CORRIENTE		924.756,22	
III. Deudas a corto plazo	Nota 7.2.2	733.925,01	
2. Deudas con entidades de credito		719.889,49	
5. Otros pasivos financieros		14.035,52	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		178.942,26	
3. Acreedores varios		32.743,40	
5. Pasivos por impuesto corriente		89.108,26	
6. Otras deudas con administraciones publicas		57.090,60	
VI. Periodificaciones a corto plazo		11.888,95	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.586.644,61	2.980,80

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada correspondiente
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2016	31/12/2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS		267.324,79	(111,26)
1. Importe neto de la cifra de negocios		1.539.471,02	
a) Ventas		1.539.471,02	
6. Gastos de personal		(22.591,60)	
a) Sueldos y salarios y asimilados		(18.416,68)	
b) Cargas sociales		(4.174,92)	
7. Otros gastos de explotación		(666.937,00)	(111,26)
a) Servicios exteriores		(620.433,41)	(111,26)
b) Tributos		(46.503,59)	
8. Amortización del inmovilizado		(348.520,22)	
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		501.422,20	(111,26)
14. Gastos financieros		(144.988,15)	
b) Por deudas con terceros		(144.988,15)	
16. Diferencias de cambio		(1,00)	
A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)		(144.989,15)	
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)		356.433,05	(111,26)
18. Impuestos sobre beneficios		(89.108,26)	
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+18)		267.324,79	(111,26)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)		267.324,79	(111,26)

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.L. fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada el día 12 de febrero de 2009 ante el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous, bajo la denominación social de "NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.L.". Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 26.509, folio 139, Sección 8ª, hoja M-477.678, con C.I.F. B-85654804. Con fecha 31 de marzo de 2016 la sociedad se transformó de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse "NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A."

El domicilio social se encuentra situado en el Paseo de la Castellana 181 de Madrid.

Su objeto social consiste entre otros de:

- la explotación y prestación de servicios sanitarios,
- promoción y/o explotación de centros sanitarios de diagnóstico y tratamiento
- realización de estudios en relación con la gestión de centros médicos
- prestación de asistencia sanitaria
- realización de todo tipo de actividades y negocios inmobiliarios
- desarrollo y comercialización de programas y aplicaciones informáticas

Su actividad principal consiste en el Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

El ejercicio social comienza el 1 de Enero, y termina el día 31 de Diciembre de cada año.

Se le aplica, la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y el Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la Nota 4 "Normas de registro y valoración".

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Imagen fiel

Los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2016 adjuntos han sido formulados por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

2.2. Principios contables aplicados

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de los estados financieros son los que se resumen en la Nota explicativa numero 4.

En la elaboración de estos estados financieros se han aplicado todos los principios obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros a 31 de diciembre de 2016 bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

2.4. Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, se presentan, a efectos comparativos, con las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2015.

2.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En la elaboración de estos estados financieros a 31 de diciembre de 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véase Nota 4).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, en la fecha de formulación de estos estados financieros, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.6. Agrupación de partidas

Los estados financieros adjuntos no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance o en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2.7. Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.8. Cambios en criterios contables

No se han realizado en el ejercicio ajustes a los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 por cambios de criterios contables.

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

2.9. Corrección de errores

No se han realizado en el ejercicio ajustes a los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 por corrección de errores.

NOTA 3 - DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La distribución del resultado del ejercicio 2016 propuesto por el Consejo de Administración es el siguiente:

BASE DE REPARTO	2016	2015
Beneficios del ejercicio	267.324,79	-111,16
Remanente ejercicios anteriores		
Otros conceptos		
TOTAL BASE DE REPARTO	267.324,79	-111,16

DISTRIBUCION PROPUESTA	2016	2015
Reserva Legal	26.732,48	
Resultados negativos ejercicios anteriores		-111,16
Reservas Voluntarias	240.592,31	
TOTAL DISTRIBUCION	267.324,79	-111,16

No existe ninguna limitación para el reparto de dividendos

NOTA 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Las principales normas de valoración aplicadas por la Sociedad en la formulación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las que se describen a continuación:

4.1. Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se reconocen inicialmente por su coste, ya sea éste su precio de adquisición o su coste de producción. Con posterioridad a su reconocimiento inicial se valoran por su coste menos la amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, el importe de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Forman parte del coste de los inmovilizados intangibles que necesitan más de un año para estar en condiciones de funcionamiento, los gastos financieros devengados hasta el momento de dicha puesta en condiciones de funcionamiento, directamente atribuibles a la adquisición o fabricación.

Cuando la vida útil de los activos intangibles no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años.

Cuando el valor contable de los elementos del inmovilizado intangible es superior a su importe recuperable, esto es su valor razonable menos los costes de venta o si fuera mayor, su valor en uso, se reconoce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro así como

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos ocasionados con motivo del establecimiento, las marcas, cabeceras de periódicos o revistas, los sellos o denominaciones editoriales, las listas de clientes generadas internamente se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Aplicaciones informáticas

Registran los costes de adquisición y de desarrollo incurridos en relación con los programas informáticos, incluidos los de desarrollo de la página web.

Se amortizan en función de su vida útil, sin que ésta supere los cinco años.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados en el ejercicio en que se producen.

4.2. Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

El criterio para calificar los terrenos y construcciones como inversiones inmobiliarias es la obtención de rentas a través del alquiler o bien para obtener plusvalías en su venta.

La amortización se establece en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación debida al funcionamiento, uso, disfrute u obsolescencia.

Los coeficientes de amortización utilizados en el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Coeficiente
Construcciones	4 %
Maquinaria	10 %
Mobiliario	10 %
Equipos para proceso de información	25 %

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan.

Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza y el pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

4.3. Arrendamientos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

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

4.4. Instrumentos financieros

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos y operaciones que dan lugar a un activo financiero en una Sociedad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Sociedad. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés.
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
- Deudas con entidades de crédito.
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés.
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
- Deudas con características especiales.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios.

4.4.1. Inversiones financieras a largo plazo

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Se clasifican en esta categoría aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados.

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si: con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Inversiones disponibles para la venta

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Son el resto de inversiones que no entran dentro de las categorías anteriores ni corresponde a participaciones en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro con vencimiento inferior a tres meses

4.4.2. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.4.3. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

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

4.4.4. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

4.6. Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.7. Ingresos y gastos

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

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

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

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

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.8. Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente

4.9 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto como consecuencia de dicho cambio se imputan directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

4.10. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los Administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.11. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados, con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se haya creado una expectativa ante los empleados.

4.12. Transacciones entre partes vinculadas

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en futuro.

NOTA 5 - INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos registrados en las cuentas incluidas en el epígrafe inmovilizado material han sido los siguientes:

Movimientos 2016

	Saldo a 31/12/15	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/16
Instalaciones Técnicas	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinaria Refrigeración	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliario de oficina	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos para Proc. Informáticos	0,00	817,41	0,00	817,41
Total coste Inm. Material	0,00	817,41	0,00	817,41
A.A. Inm. Material	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Amortizacion Inm. Material	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INM. MATERIAL NETO	0,00	817,41	0,00	817,41

Movimientos 2015

La compañía al cierre del ejercicio no poseía ningún elemento del Inmovilizado Material.

Las altas de inmovilizado material registradas durante el ejercicio han sido adquiridas a terceros y no proceden de empresas del grupo ni han sido originados por combinaciones de negocios.

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con el inmovilizado material de la Sociedad.

La Sociedad no ha practicado correcciones por deterioro ni correcciones de valor en sus activos.

Al 31 de diciembre de 2016, todos los bienes que forman el inmovilizado material se encuentran libres de cargas y gravámenes, corresponden a bienes afectos directamente a la explotación de la Sociedad y están situados en territorio español.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2016, no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

NOTA 6 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en las cuentas incluidas en el epígrafe inmovilizado material han sido los siguientes:

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

	Saldo a 31/12/15	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/16
Terrenos y bienes naturales	0,00	3.037.397,11	0,00	3.037.397,11
Construcciones	0,00	10.492.211,44	0,00	10.492.211,44
Total coste Inv. Inmobiliarias	0,00	13.529.608,55	0,00	13.529.608,55
A.A. Inv. Inmobiliarias	0,00	-348.520,22	0,00	-348.520,22
Total Amortizacion Inv. Inmobiliarias	0,00	-348.520,22	0,00	-348.520,22
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	0,00	13.181.088,33	0,00	13.181.088,33

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la compra de 60 fincas registrales que suponen 48 locales comerciales situados en el Centro Comercial El Arcángel (Córdoba) el 26 de febrero de 2016 a la sociedad Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.

Movimientos 2015

La compañía al cierre del ejercicio no poseía ningún elemento del Inmovilizado Material.

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

La Sociedad no ha practicado correcciones por deterioro ni correcciones de valor en sus activos.

Al 31 de diciembre de 2016, todos los elementos que conforman las inversiones inmobiliarias de la compañía están entregadas como garantía frente a un préstamo hipotecario que la sociedad mantiene frente a la entidad de crédito Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe de 7,5 millones de euros y una fecha de finalización de 2 de marzo de 2026.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2016, no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

NOTA 7 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. ACTIVOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, clasificados por categoría y clase son los siguientes:

	Instr. Financieros a l/p		Instr. Financieros a c/p		Total	
	Otros		Otros			
	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15
Inversiones mant. Vencimiento	227.848,89	0,00	0,00	0,00	227.848,89	0,00
Préstamos y part. Cobrar	0,00	0,00	3.289,11	0,00	3.289,11	0,00
	227.848,89	0,00	3.289,11	0,00	231.138,00	0,00

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

7.1.1. Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento habido en las "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación del ejercicio al 31 de diciembre de 2016 y en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 ha sido el siguiente:

	Depósitos y Fianzas constituidos a largo plazo
Saldo a 31 de diciembre de 2014	0,00
Adiciones	0,00
Retiros	0,00
Saldo a 31 de diciembre de 2015	0,00
Adiciones	227.848,89
Retiros	0,00
Saldo a 31 de diciembre de 2016	227.848,89

La Sociedad califica estos activos dentro de la categoría de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento".

En este epígrafe se recogen los importes de las fianzas recibidas por los locales arrendados y que han sido depositadas en la Junta de Andalucía.

7.1.2. Inversiones financieras a corto plazo

El detalle de préstamos y partidas a cobrar registradas en el balance de situación es el siguiente:

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
Clientes y deudores	3.482,04	0,00
Otros activos financieros	-192,93	0,00
Total	3.289,11	0,00

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones por servicios" a la fecha del balance de situación corresponde principalmente a importes a cobrar procedentes de la venta de bienes.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se recogen los siguientes conceptos:

	Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015
Cuenta corriente con socios y administradores	-192.93	0,00
Total	-192.93	0,00

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El saldo que mantiene en la cuenta corriente con socios y administradores corresponde a un saldo que la Sociedad mantiene con uno de los accionistas.

7.1.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se recoge el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad por importe de 173.600,87 euros a 31 de diciembre de 2016, y por importe de 2.980,80 euros a 31 de diciembre de 2015.

7.2. PASIVOS FINANCIEROS

7.2.1. Deudas

El detalle de las deudas a largo plazo y corto plazo registradas en el balance de situación, desglosadas por clases y categorías al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Instr. Financieros a l/p				Instr. Financieros a c/p				Total	
	Deudas ent. credito		Otros		Deudas ent. credito		Otros			
	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15
Debitos y partidas a pagar	6.602.992,69	0,00	288.587,11	0,00	719.889,49	0,00	46.778,92	0,00	7.658.248,21	0,00
	6.602.992,69	0,00	288.587,11	0,00	719.889,49	0,00	46.778,92	0,00	7.658.248,21	0,00

Las deudas con entidades de crédito corresponden a un préstamo con garantía hipotecaria con a la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe de 7,5 millones y del que se encuentra pendiente de devolver 7.322.882,18 euros. Devenga un tipo de interés del 2,30% y su fecha de finalización es marzo de 2026.

El detalle del vencimiento de la deuda es el siguiente:

	Instr. Financieros a l/p		Instr. Financieros a c/p			
	Hasta un año	Entre 2 y 5 años				Mas de 5 años
	2017	2018	2019	2020	2021	>> 2022
Abanca Corporacion Bancaria	719.889,49	735.440,67	752.535,27	770.027,21	789.080,82	3.555.908,73
	719.889,49	735.440,67	752.535,27	770.027,21	789.080,82	3.555.908,73

Los importes registrados bajo el epígrafe de Otros son los siguientes:

	Largo plazo		Corto plazo	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Fianzas recibidas (1)	288.587,11	0,00	0,00	0,00
Intereses devengados no pagados	0,00	0,00	14.035,52	0,00
Acreedores comerciales (2)	0,00	0,00	32.743,40	0,00
Total	288.587,11	0,00	46.778,92	0,00

(1) El importe registrado bajo el epígrafe "Fianzas recibidas a largo plazo" corresponde a las fianzas recibidas por los arrendatarios de los locales comerciales propiedad de la compañía.

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

(2) El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar registradas en el balance de situación a 31 de diciembre de 2016, sin incluir las deudas con la Administración pública corresponden a Acreedores por el tráfico normal de la compañía.

7.3 FONDOS PROPIOS

a) Capital suscrito

El capital social de la Sociedad asciende a 5.503.503 euros y está representado por 5.503.503 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.503.503, ambas inclusive, y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

A 31 de diciembre de 2016, los accionistas que poseen más del 10% del capital social son los siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>%</u>
La Fe Previsora Compañía de Seguros S.A	32%
Parador de Oza	15%

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas debe de destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

c) Dividendos

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad no ha realizado ningún reparto de dividendos.

d) Autocartera

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene acciones propias en su poder.

NOTA 9 - SITUACION FISCAL

Saldos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las administraciones públicas al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hª Pª Iva Soportado	0,00	0,00	0,00	0,00
Hª Pª acreedora por IVA		-53.478,43		
Hª Pª acreedora por IRPF	0,00	-2.231,85	0,00	0,00
Hª Pª Imp. Sociedades	0,00	-89.108,26	0,00	0,00
Seguridad Social	0,00	-1.380,32	0,00	0,00
Total	0,00	-146.198,86	0,00	0,00

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

De acuerdo con la legislación fiscal, los impuestos no deben 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.

Los Administradores de la Sociedad consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos que le son de aplicación. Sin embargo, como consecuencia entre otras de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales cuya cuantía no es susceptible de determinar objetivamente.

NOTA 10 - INGRESOS Y GASTOS

10.1. Otros gastos de explotación

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015
Arrendamientos	3.200,04	0,00
Conservación	1.903,00	
Servicios profesionales independ.	28.395,38	111,26
Primas de seguro	9.163,53	0,00
Servicios bancarios	7.709,15	0,00
Suministros	121,09	
Otros servicios	569.941,22	0,00
Otros tributos	46.503,59	0,00
Total	666.937,00	111,26

La partida "Otros servicios" está compuesta principalmente por las cuotas de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial El Arcángel y por los costes de comercialización de dichos locales a través de la compañía Knight.

Los otros tributos, corresponden en su totalidad a los Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los locales propiedad de la compañía.

10.2. Gastos de personal

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El desglose de la partida "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de noviembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Saldo al 31/12/16	Saldo al 31/12/15
Sueldos y salarios	18.416,68	0,00
Seguridad social	4.174,92	0,00
Total	22.591,60	0,00

NOTA 11 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del periodo y hasta la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún otro acontecimiento relevante, que no se haya recogido en las presentes cuentas anuales y que pueda alterar la situación de la Sociedad.

NOTA 12 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

12.1. Operaciones y saldos con empresas vinculadas

Los saldos pendientes presenta el siguiente detalle a fecha de cierre del ejercicio:

	Saldo al 31/12/16	Saldo al 31/12/15
Parador de Oza, S.L.	2.420,00	0,00
Total	2.420,00	0,00

El detalle de las operaciones con Otras empresas del grupo y vinculadas es la siguiente:

Con fecha 12 de abril de 2016, la Sociedad formalizó con uno de sus accionistas, PARADOR DE OZA, S.L., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad servicios de administración, contable y de secretaría. El contrato tiene una duración de 5 años. Durante el ejercicio 2016, los gastos facturados a la Sociedad han ascendido a 22.261,43€ y se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

12.2. Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración durante el ejercicio 2016 ni 2015.

Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos ni créditos, ni anticipos al personal de alta administración ni a los miembros del Órgano de Administración.

La Sociedad no ha contraído obligaciones en materia de pensiones o de seguros de vida respecto de los miembros de la alta dirección o del Órgano de Administración.

12.3. Información exigida por el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del Consejo de Administración no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

NOTA 13 - OTRA INFORMACION

13.1. Personal

El desglose, por sexos y categorías, de la cifra media de empleados del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

	31/12/2016			2015		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Dirección	0,27	0	0,27	0	0	0
	0,27	0	0,27	0	0	0

El desglose, por sexos y categorías, de la cifra de empleados que había a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es el siguiente:

	31/12/2016			2015		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Dirección	1	0	1	0	0	0
	1	0	1	0	0	0

NOTA 14.- INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICION ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACION" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

El detalle del periodo medio de pago a proveedores en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Periodo medio pago proveedores	21	0,00

NOTA 15 - INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Debido la actividad desarrollada por la Sociedad, ésta no se ve afectada por los derechos de emisión de gases de efecto invernadero a que se refiere la Ley 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero y que transpone la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de octubre de 2003.

Por este motivo no se revela ninguna información al respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros a 31 de diciembre de 2016.

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.
Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 30 de marzo de 2017

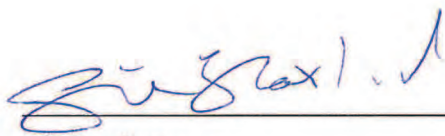
Los Administradores de la Sociedad **NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.A.**, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, formulan y firman, en prueba de conformidad, estas Estados financieros correspondientes al finalizado el 31 de diciembre de 2016, formando todo ello un bloque de 23 páginas numeradas de la página 1 a la 23, inclusive.



Presidente


La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.

Reprtda. por D. Javier Suarez Zapata



Consejero

D. Simon Thomas Blaxland



Consejero

Mugia Magna, S.L.

Reprtda. por D. Mariano Miguel Velasco



Secretario Consejero

Parador de Oza, S.L.

Reprtda. por D. Javier Porras Diaz

ANEXO III Informe de valoración independiente de la Compañía



Numulae Gestión de Servicios, S.L. Informe de valoración

Abril 2017

Fernando Beltrán
Socio
T +34 91 576 39 99
E fernando.beltran@es.gt.com

Javier González
Director
T +34 91 576 39 99
E javier.gonzalez@es.gt.com

Marta de la Calle
Senior Manager
T +34 91 576 39 99
E marta.delacalle@es.gt.com

Ana Baños
Consultor Senior
T +34 91 576 39 99
E ana.banos@es.gt.com



Privado

Numulae Gestión de Servicios, S.L.

Calle Goya, 23 – Planta 1ª
28001 Madrid

26 de abril de 2017

Grant Thornton Advisory, S.L.P.

José Abascal, 56

28003 Madrid

T +34 91 576 39 99

F +34 91 700 45 32

www.grantthornton.es

A la atención de D. Santiago Boado:

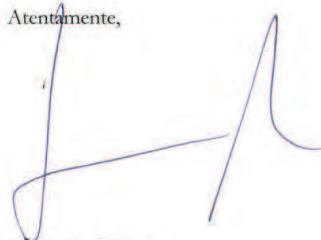
De acuerdo con los términos de referencia señalados en nuestra propuesta de servicios profesionales de fecha 26 de octubre de 2016 (en adelante “la Propuesta”), adjuntamos para su consideración el presente informe correspondiente a la valoración independiente de Numulae Gestión de Servicios, S.L. (en adelante “Numulae”, “la Compañía” o “la Sociedad”).

Nuestras conclusiones están incluidas en la Sección 4.2 Estimación de valor, pero queremos puntualizar que para un total entendimiento es necesario leer dicha sección conjuntamente con el contenido del resto de las secciones del informe.

En la introducción se define el alcance y limitaciones de nuestro trabajo. Este informe ha sido preparado para el Consejo de Administración de la Compañía a los efectos de lo previsto en la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) y no debe ser copiado o referido, total o parcialmente, sin nuestro consentimiento previo por escrito. No aceptaremos ningún tipo de responsabilidad con respecto a cualquier otro potencial destinatario del informe u otras partes que puedan tener acceso total o parcial al mismo.

Si hubiese algún asunto que requiriese mayor clarificación en relación a este informe, por favor, contacte con Fernando Beltrán.

Atentamente,



Fernando Beltrán

Socio

Glosario

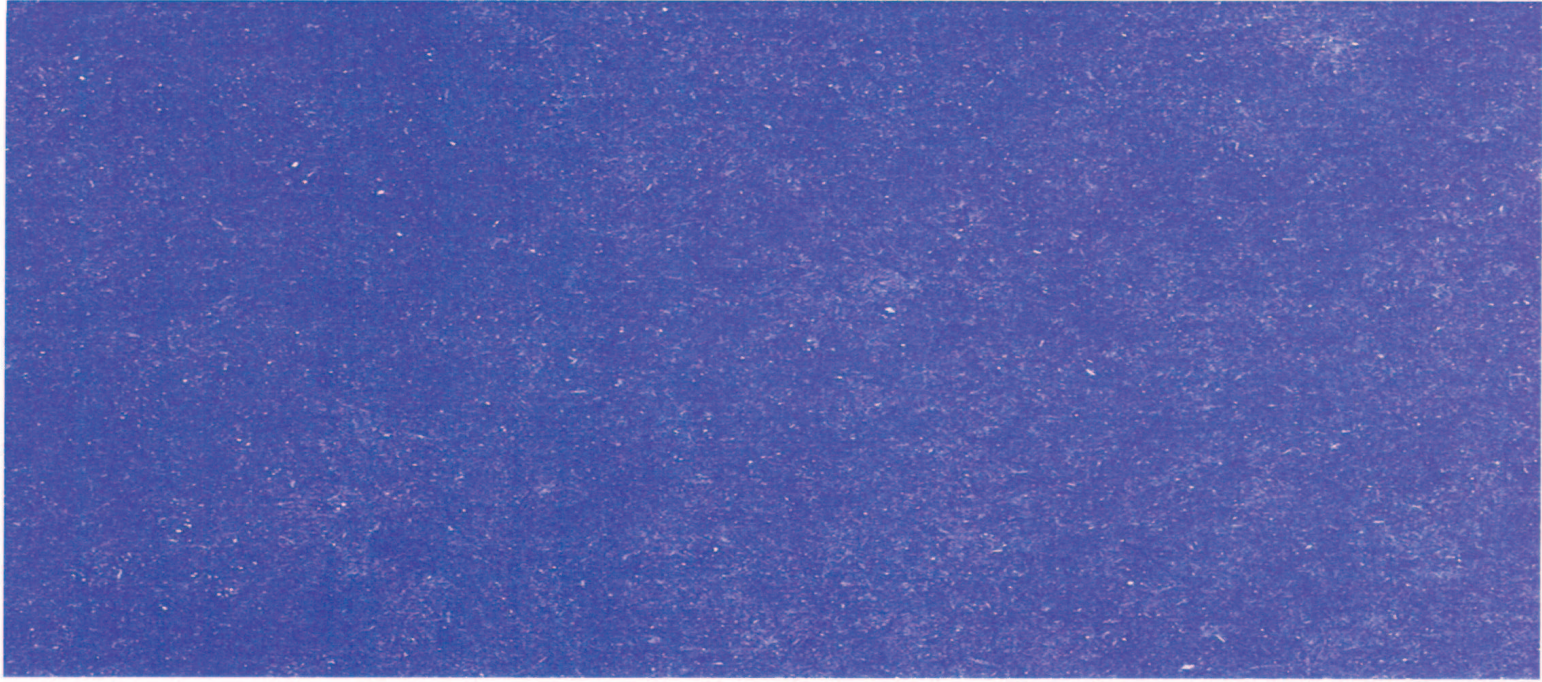
000€	Miles de Euros
Cont.	Continuación
CP	Corto plazo
DFC	Descuento de Flujos de Caja
EBITDA	Beneficio antes de interes e impuestos y amortizaciones / (Earnings before int. and taxation and amortizations)
EPRA-NAV	European Platform of Regulatory Authorities Net Asst Value (Valor Neto Contable Unificado)
Eur12 / Euribor 12m	Euribor 12 meses
EV	Enterprise Value o Valor del Negocio
GT	Grant Thornton Advisory S.L.P.
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
IVIMA	Instituto de la Vivienda de Madrid
KPI	Indicadores Clave de Desempeño (Key Performance Indicators)
LP	Largo plazo
LTV	Loan to value
m²	Metros cuadrados
MAB	Mercado Alternativo Bursátil
PN	Patrimonio Neto
PNC	Patrimonio Neto Corregido
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
S.A.	Sociedad Anónima
S.L.	Sociedad Limitada
SOCIMI	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
TIR	Tasa Interna de Retorno

Contenido

Sección	Página	Anexos	Página
1. Introducción	6	Anexo 1. Balance de Situación	25
2. Resumen Ejecutivo	10	Anexo 2. Cuenta de Resultados	26
3. Descripción de la compañía	12	Anexo 3. Ajustes realizados para el cálculo del PNC	27
1. Numulae	13	Anexo 4. Comparables	28
2. El Sector	15	Anexo 5. Propuesta de servicios	29
4. Valoración	18		
1. Metodología de Valoración	19		
2. Estimación de Valor	22		
5. Anexos	24		

Tablas y Gráficos

Tablas	Página	Gráficos	Página
1. PNC de Numulae	23	1. Rentabilidad de locales comerciales por provincia	17
2. Balance de situación 31/12/16	25	2. Inversión por origen del comprador	17
3. Cuenta de resultados 31/12/16	26	3. Inversión por tipo de producto inmobiliario	17
4. Ajustes realizados en el Balance de Numulae 31/12/2016	27	4. Valor de Mercado de Numulae	23
5. SOCIMIs Cotizadas en el Mercado Continuo	28		
6. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIs cotizadas en España	28		



1. Introducción

- Propósito y Alcance del Trabajo
- Fuentes de Información, métodos de Gestión y Estadísticas
- Conclusiones

Propósito y Alcance del trabajo

Propósito y Alcance del trabajo

- De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la dirección de Numulae (en adelante “la Dirección”), y tal y como detallamos en la Propuesta (Anexo 5), el objetivo de este informe es determinar el Valor Razonable del 100% de la Compañía a 31 de diciembre de 2016 como requisito para la admisión a cotización de las acciones en el MAB según lo dispuesto en la Circular 14/2016.
- Durante el desarrollo de nuestro trabajo, hemos considerado factores que han tenido impacto sobre la valoración de la Compañía. Algunos de estos factores son los siguientes:
 - La situación macroeconómica general y las expectativas específicas de la Compañía.
 - La situación financiera de la Compañía y la capacidad para generar ingresos.
 - Las expectativas de la Dirección relativas a la evolución de la Compañía.
 - La asunción de que las condiciones del préstamo que mantiene la Compañía son de mercado.
 - La asunción de que los gastos de gestión de la Compañía se encuentran dentro de parámetros de mercado.
- De acuerdo con el objetivo de este informe hemos valorado el 100% de las acciones de Numulae aplicando el método del Patrimonio Neto Corregido (en adelante “PNC”). Adicionalmente hemos empleado el método de Múltiplos de Compañías Comparables como método complementario al PNC (Anexo 4).
- La metodología utilizada para la obtención del Valor de Mercado de los activos asociados a Numulae ha sido la capitalización de rentas, mediante el cual se proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Patrimonio Neto Corregido (PNC)

- Indica el valor de una sociedad como la suma del valor de sus activos y pasivos del balance ajustados a su valor razonable. Este método suele ser aplicado para la valoración de holdings, sociedades de cartera o inversión, negocios intensivos en activos fijos y negocios en liquidación.

Múltiplos de Mercado

- Para el caso que nos ocupa, hemos aplicado este método exclusivamente a efectos de la determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs, para evaluar en qué medida las conclusiones de éste análisis afectan a nuestra opinión sobre el valor de Numulae.

Fuentes de información. Información de Gestión y Financiera

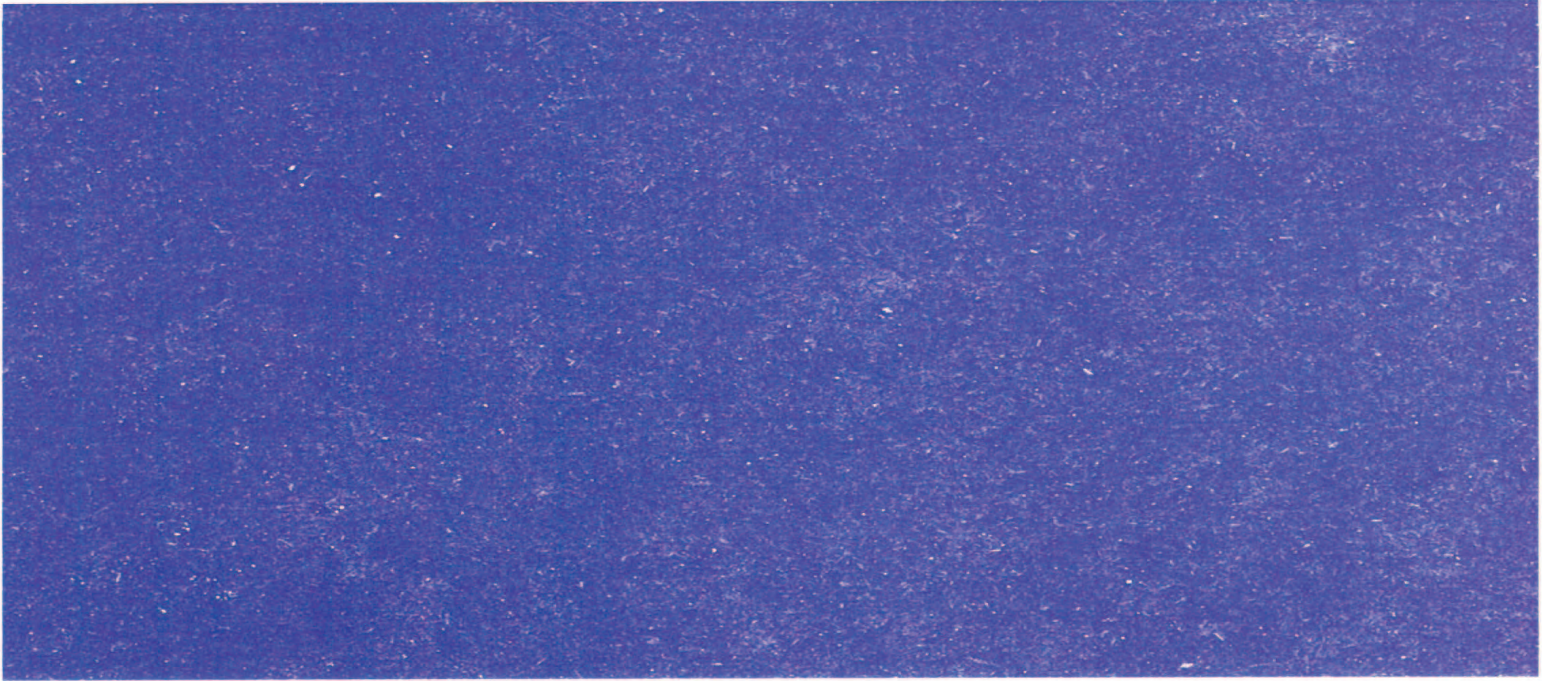
Fuentes de información

- La principal información analizada para la elaboración del presente informe ha sido la siguiente:
 - Cuentas anuales abreviadas e Informe de auditoría de Numulae Gestión de Servicios, S.L. a 31 de diciembre de 2016.
 - Valoración de los inmuebles propiedad de la Compañía, elaborada por Técnicos en Tasación, S.A. (en adelante “Tecnitasa” o “la Tasadora”), siendo la fecha del valor el 31 de diciembre de 2016.
- Para llevar a cabo nuestro trabajo nos hemos reunido y hemos mantenido reuniones telefónicas con Numulae, Tecnitasa y Renta 4 (Asesor Registrado para la salida al MAB):
 - Santiago Boado (Numulae)
 - Alfredo Díaz – Araque Moro (Numulae)
 - José Luis Chaparro (Numuale)
 - Paloma Ferrández (Tecnitasa)
 - Pedro Durán (Renta 4)
 - Javier Díez (Renta 4)

Limitaciones

Limitaciones

- El resultado de nuestro trabajo se circunscribe al contenido del alcance de la Propuesta (Anexo 5). En relación con ella, se han tenido en cuenta aquellos factores que se han estimado significativos para llegar a la conclusión de valor.
- Nuestros análisis no han incluido verificaciones ni procedimientos de auditoría de la información financiera utilizada.
- Para llevar a cabo el presente informe se ha partido fundamentalmente de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 de Numulae, así como de los principales activos y pasivos de la Compañía, los cuales han sido objeto de análisis por nuestra parte, conjuntamente con la Compañía.
- No asumimos ninguna responsabilidad sobre la actualización de este informe a causa de hechos acaecidos con posterioridad al mismo. No obstante, estaremos encantados de comentar con ustedes la posibilidad de preparar un informe actualizado.
- Este informe ha sido preparado para su entrega al destinatario con la condición de tratarlo de forma confidencial y de limitar su difusión total o parcial a terceros, sin la conformidad expresa de Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante “Grant Thornton” o “GT”), sujeto a la puesta a disposición de los organismos y asesores pertinentes de la Compañía en el proceso de admisión a negociación de sus acciones en el MAB.
- En el caso de obtención de financiación externa o de posibles transacciones con terceros, la validez de este informe como herramienta de negociación debe necesariamente considerar otros aspectos, especialmente en el caso de aquellos que han permanecido ajenos a su preparación.



2. Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

Antecedentes

Numulae es una sociedad que posee una cartera de activos inmobiliarios compuesta por 35 locales comerciales en el Centro Comercial El Arcángel, sito en la provincia de Córdoba. En la actualidad, la Compañía no prevé adquirir nuevos bienes inmuebles.

Numulae requiere los servicios de Grant Thornton para cumplir el requisito de aportar una valoración realizada por un experto independiente para poder acogerse al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante “SOCIMIs”) y poder incorporar dicho informe de valoración con el expediente al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”).

Objetivo de nuestro trabajo

El objetivo de nuestra colaboración ha consistido en la estimación de Valor Razonable del 100% de las acciones de Numulae a 31 de diciembre de 2016.

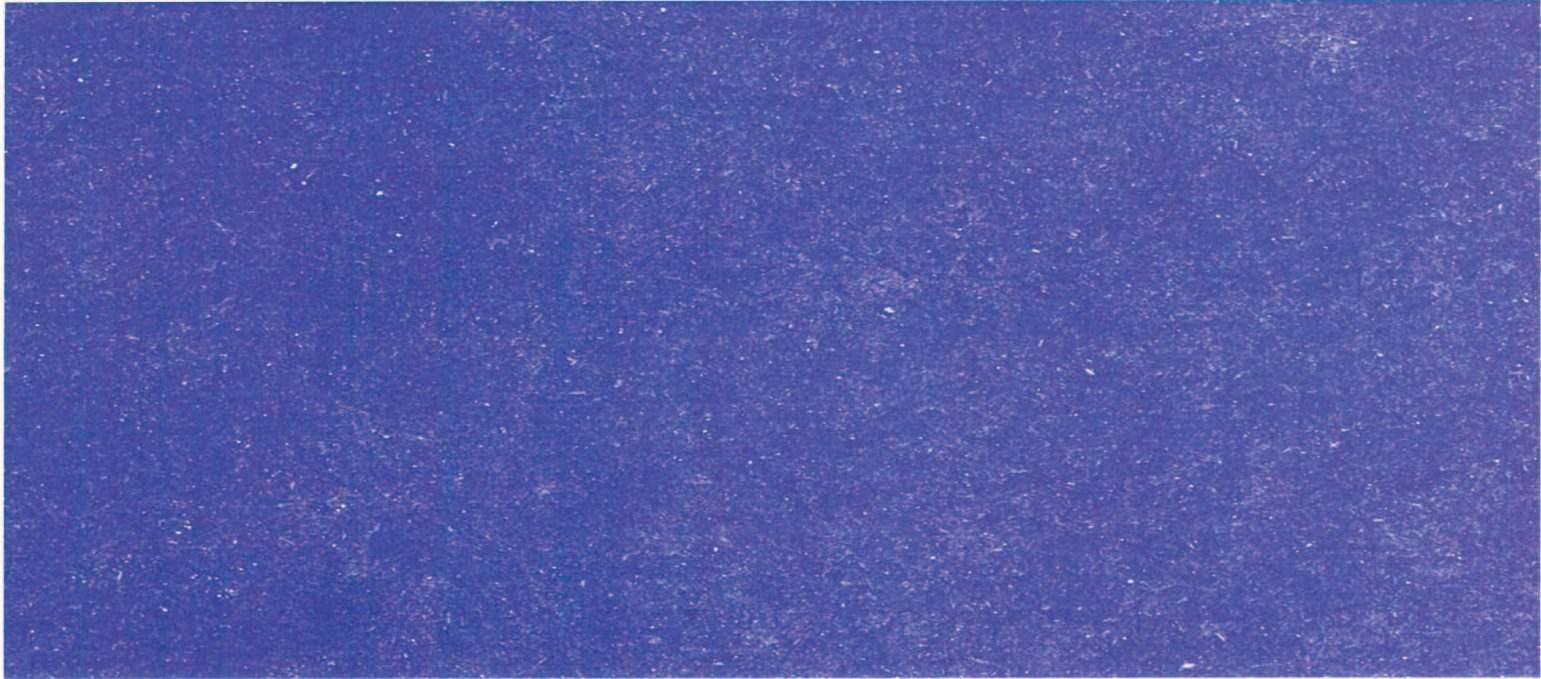
Metodologías de valoración

Se han aplicado las siguientes metodologías de valoración:

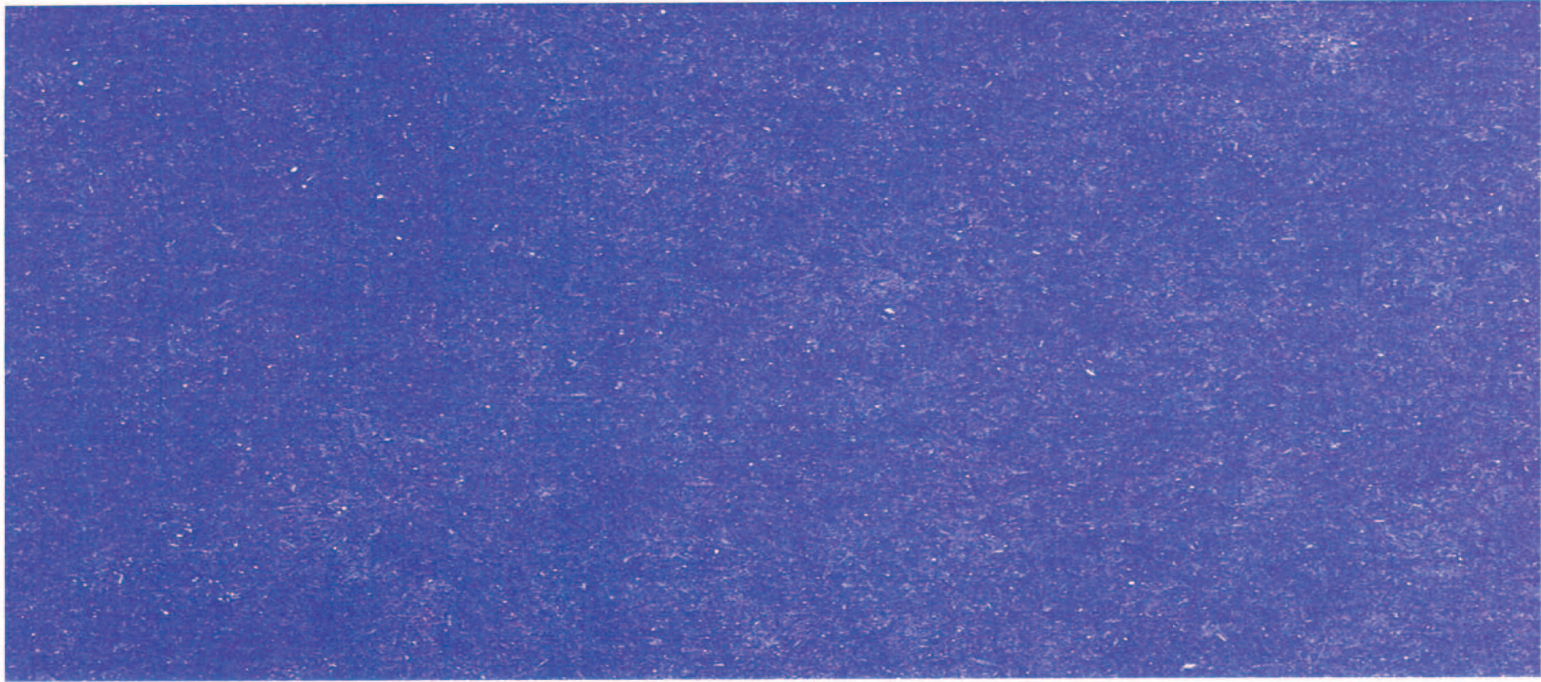
- Patrimonio Neto Corregido, método principal.
- Múltiplos de mercado: compañías cotizadas comparables, como método de contraste.

Conclusión de nuestro trabajo

De acuerdo con el alcance de nuestro trabajo descrito en este informe, y sujeto a las hipótesis asumidas y a la información contemplada, consideramos que el valor razonable del 100% de las acciones de Numulae, a 31 de diciembre de 2016, puede situarse razonablemente en torno a €10.441 miles, equivalente a €1,90 por acción.



3. Descripción de la Compañía



3.1 Numulae

Descripción de la Compañía

Breve descripción del negocio Numulae

- Numulae es una sociedad patrimonial constituida como sociedad limitada en septiembre de 2014, cuya actividad principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y venta. La Compañía no registra actividad hasta el año 2016.
- El capital de la Compañía está formado por 5.503.503 acciones (valor nominal €1) propiedad de varios accionistas como se muestra en la siguiente tabla:
- El 26 de febrero de 2016, Numulae adquirió a Andrómeda Capman Propiedad, S.L.U. un paquete de inmuebles compuesto de sesenta fincas registrales, por un precio de adquisición de €13.530 miles.
- En la actualidad no forma parte de la estrategia de la Compañía la adquisición de bienes inmuebles.

Accionista	Nº acciones	%
La Fe Previsora De Seguros, S.A.	1.780.952	32,36%
Parador De Oza, S.L.	838.095	15,23%
Rehabilitación Real Estate S.L.	419.048	7,61%
Ian Andrew Sandford	654.765	11,90%
Simon Blaxland	654.762	11,90%
Juan Luis López Cardenete	384.127	6,98%
Luzavi S.A.	384.127	6,98%
Mugia Magna S.L.	384.127	6,98%
Multasistencia Medica S.L.	3.499	0,06%
Tomás Merina Ortelega	1	0,00%
Total	5.503.503	100,00%

- En la Junta de accionistas celebrada el 31 de marzo de 2016 se aprobó la decisión de solicitar la incorporación de la Compañía al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI").



3.2 El Sector

Mercado *retail* en España

Evolución reciente del sector del *retail* en España

- El incremento del consumo interno junto con el aumento del turismo están impulsando la recuperación del sector *retail*, tanto del mercado de ocupación como de inversión. Este mercado continúa siendo uno de los principales motores del desarrollo de la economía española.
- En 2015, últimos datos a los que hemos podido tener acceso, las visitas a centros comerciales crecieron un 1,5% respecto del año anterior. Esto se debe al incremento del consumo interno dado por la mejora en la confianza del consumidor, así como por el aumento del turismo en el país que ha supuesto un consumo por parte de extranjeros de €5.650 millones en abril, lo cual supone un aumento del 4,3% interanual.
- Las visitas a centros comerciales se mantuvieron en positivo a mitad de 2016, tras incrementarse un 15,7% con respecto al año anterior.
- En cuanto a los centros comerciales en España, la previsión de crecimiento es del 5,6% anual, una tasa que se sitúa por encima de la de los mercados europeos.

Retail y tendencias tecnológicas

- A pesar de las recientes tendencias en cuanto a tecnología e innovación, las tiendas físicas siguen siendo un pilar importante en empresas con servicios de *e-commerce* (el comercio minorista *on-line* aún supone una pequeña porción del total en España), dado que la interacción con clientes y el contacto directo con el producto suponen una experiencia clave a la hora del consumo.

Factores impulsores del crecimiento

- Las marcas consolidadas en España están ampliando su red de tiendas por todo el país, así como los operadores internacionales interesados en posicionarse en el país, quienes buscan oportunidades para abrir sus primeros locales.

- Las ventas de los centros comerciales han aumentado de forma notable: el ratio de gasto por visitante ha pasado de €10,5 en 2014 a €11,7 en 2015.
- Por otra parte, desde el inicio de la crisis, la estrategia de precios ha jugado un papel clave en el crecimiento del sector, así como el posicionamiento de las firmas *low cost* y la liberación de periodos de rebajas. Por este último factor las ventas se han visto incrementadas en elevados picos debido a ofertas “flash” como el *Black Friday* o *Cyber Monday*, ofertas cada vez más consolidadas en nuestro país.

Inversión *retail* en España

- La inversión en el sector *retail* en España durante la primera mitad de 2016 fue de €1.278 millones, de los cuales un 23% se corresponde con la inversión en centros comerciales. Este nivel de inversión está por debajo de la de 2015, principalmente debida a la escasez de producto en el mercado nacional.
- A pesar de eso, España ha conseguido alcanzar un 7% de la inversión *retail* en Europa durante la primera mitad de 2016, lo que posiciona a España como el cuarto destino de este tipo de inversiones.
- Durante el segundo trimestre del año 2016, las SOCIMIs invirtieron €106 millones, constituyendo más del 16% del volumen total de inversión.
- Existe una tendencia observada en los últimos años de países europeos con fuertes inversiones en el sector inmobiliario español. Este comportamiento se muestra en el gráfico 2 (ver página siguiente).

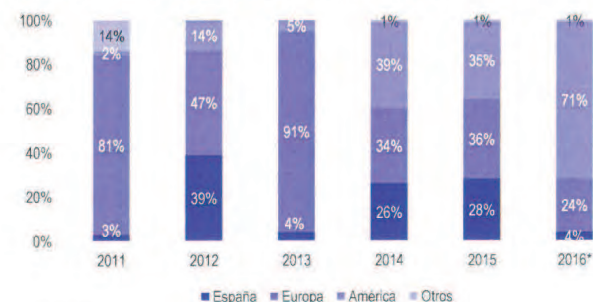
Mercado *retail* en España (cont.)

- La inversión por tipo de producto inmobiliario da especial protagonismo a los centros comerciales y a los locales comerciales tradicionales, lo que corrobora el atractivo inversionista ante la rentabilidad relativa que ofrecen estos tipos de activos. Este comportamiento se ha visto incrementado desde el año 2013.

Oferta de espacios comerciales en España

- Según estudios de Cushman & Wakefield, se puede observar una tendencia de crecimiento de la superficie ofertada de centros comerciales en España, que sólo con las obras en curso en 2016 se incrementó en 180.000 m². En Andalucía, donde la Sociedad tiene el centro comercial El Arcángel, de Córdoba, destaca el reciente centro comercial Parque Nevada (Granada), de más de 85.000 m² de superficie. Las aperturas de centros comerciales sitúan a España en la novena posición europea en cuanto a superficie comercial.
- La rentabilidad de locales comerciales también se ha visto incrementada, con los puntos más altos situados en provincias como Córdoba (9,2%) o Granada (8,5%), según datos de 2015.

Gráfico 2. Inversión por origen del comprador



Fuente: Savills
© 2017 Grant Thornton Advisory, S.L.P. | Abril 2017

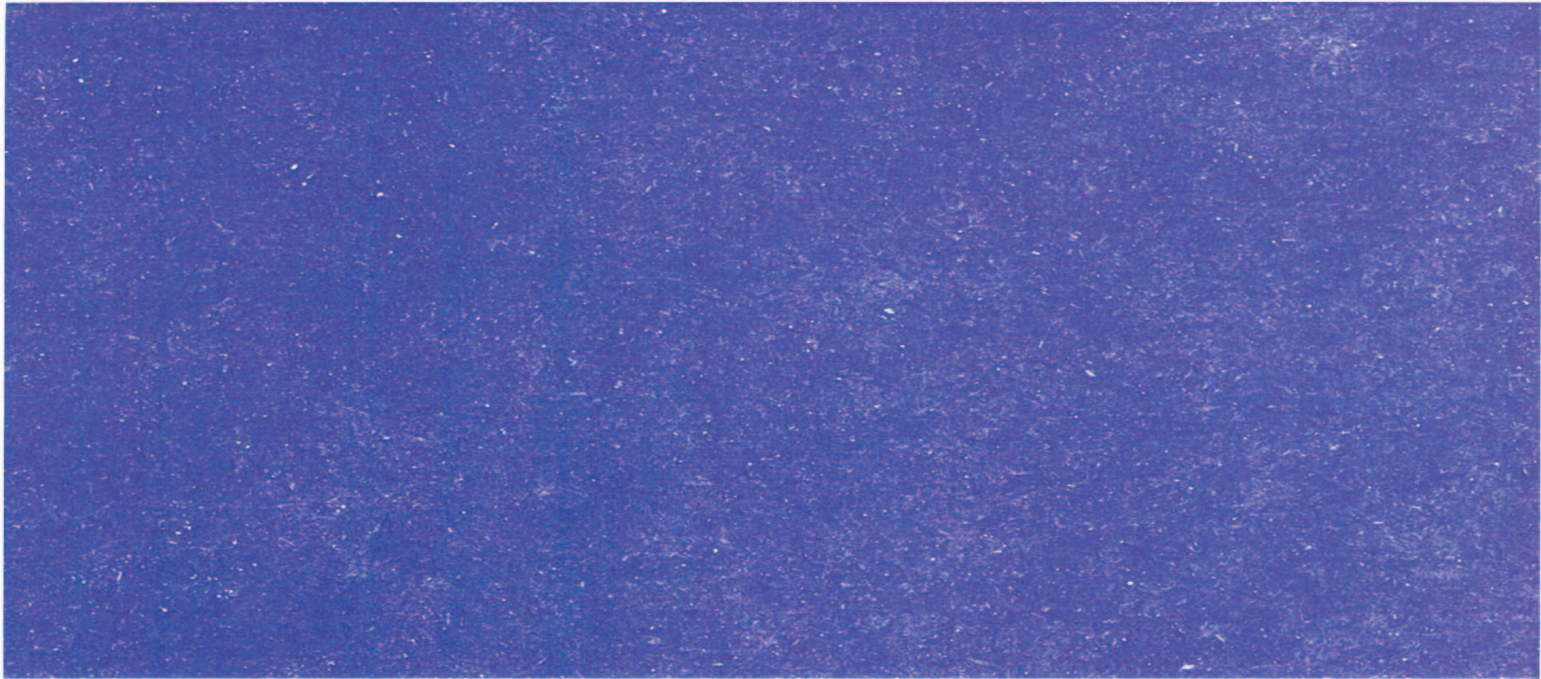
Gráfico 1. Rentabilidad de locales comerciales por provincia



Gráfico 3. Inversión por tipo de producto inmobiliario



Fuente: Savills



4. Valoración

- Valoración de la Valoración
- Valoración de la Valoración



4.1 Metodología de Valoración

Metodología de Valoración – Patrimonio Neto Corregido (PNC)

Patrimonio Neto Corregido

- Consideramos que la metodología del PNC es la base adecuada para la valoración de Numulac.
- El método de PNC indica el valor de mercado de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.
- El valor del 100% de los fondos propios será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos la suma de los valores de mercado de los pasivos.
- Este enfoque es apropiado cuando el objetivo a valorar es:
 - Una sociedad holding/conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello).
 - Empresas intensivas en activos tangibles.
 - Empresas inmobiliarias.
- Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:
 - Sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual.
 - Valoración de inversiones financieras a precios de mercado.
 - Valoración de deudas con entidades de crédito a precios de mercado.
 - Impuestos no registrados por ganancias no realizadas.
 - Valor de realización de los activos intangibles.
 - Valoración de la autocartera a valor de mercado.

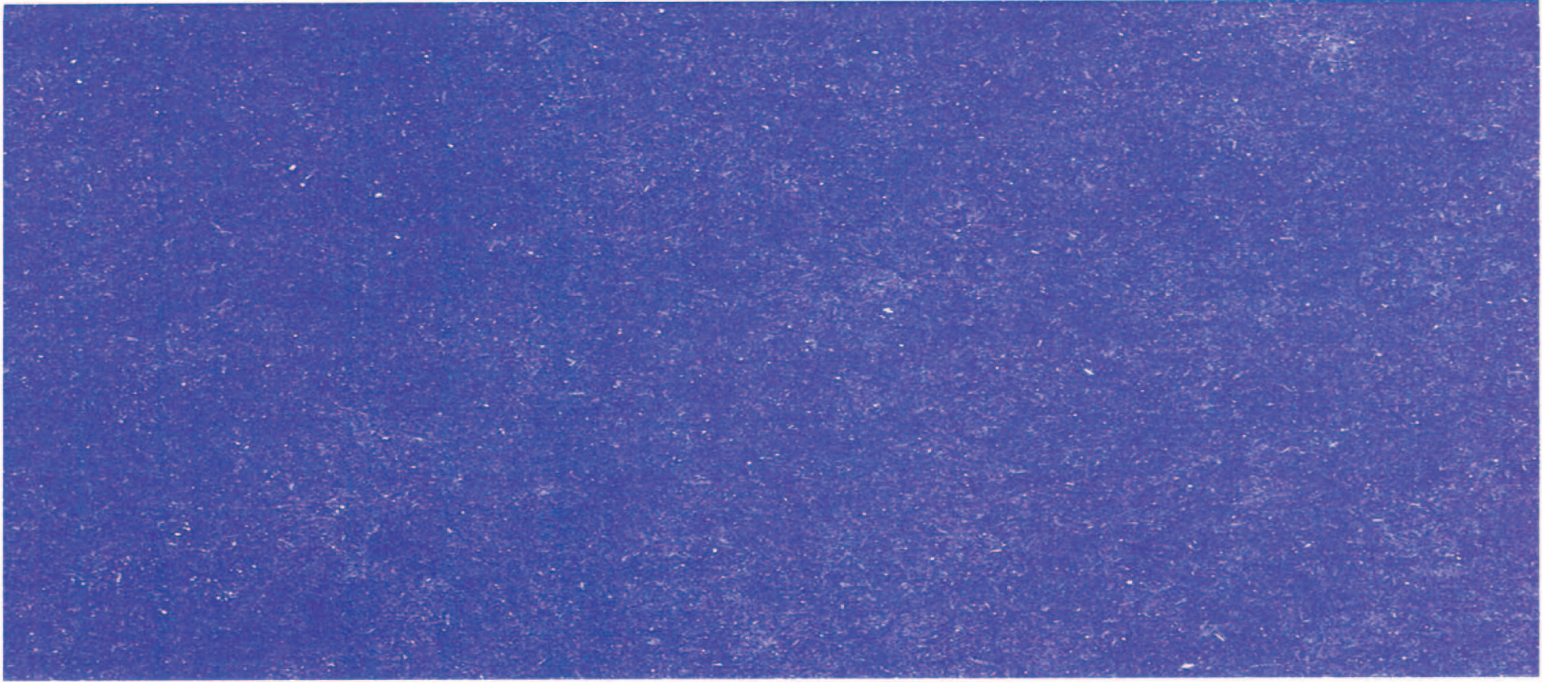
Patrimonio Neto Corregido (cont.)

- En este caso, el activo de balance al que se le ha practicado un ajuste es el inmovilizado material, utilizando para ello la valoración realizada por Técnicos en Tasación, S.A. (en adelante “Tecnitasa”).
- El enfoque de valoración empleado por Tecnitasa ha sido la capitalización de rentas, mediante el cual se proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Los principales datos de la capitalización son los siguientes:
 - El *cash flow* anual se ha obtenido a partir de rentas de contrato o de mercado.
 - El plazo considerado para la capitalización es 10 años.
 - Las rentas se han aumentado en función del IPC estimado, el primer año del 1,5% el segundo de 1,60% y el resto del plazo el 2%.
 - Se han considerado gastos no recuperables por desocupación, pérdida por morosidad, pequeños gastos de gestión, comercialización e imprevistos.
 - La tasa de descuento aplicada es 10%.
 - La rentabilidad neta inicial considerada es 6,42%.
 - La tasa de salida aplicada para el periodo de renta una vez finalizados los años de plazo, se ha estimado en un 6%.
 - No se han considerado los costes de estructura asociados a los inmuebles.
- Adicionalmente, dado que la valoración realizada por Tecnitasa no considera los costes de estructura incurridos por la Compañía como consecuencia de la gestión de los activos valorados, para calcular el PNC se ha realizado un ajuste basado en este concepto, dando lugar a una corrección de valor negativa.

Metodología de Valoración – Múltiplos de mercado

Método de Múltiplos de compañías cotizadas y transacciones comparables

- Este método indica el valor de las participaciones/acciones de una compañía mediante su comparación con compañías cotizadas que operan en el mismo sector. Las condiciones de las compañías similares dependen de factores comunes como la demanda global de dichos productos y/o servicios, su tamaño, rentabilidad y expectativas de crecimiento. El análisis de los múltiplos de mercado de compañías enfocadas a líneas de negocio similares lleva implícita la percepción del inversor sobre dicho mercado, y por tanto, permite indicar el valor de una compañía.
- Tras identificar y seleccionar las compañías teóricamente comparables, su negocio es analizado dada su relativa similitud. El precio o los múltiplos basados en el valor de negocio o compañía son calculados y contrastados con los múltiplos implícitos de Numulae.
- Dado que las compañías cotizadas que operan en el mismo sector, no presentan un alto grado de comparabilidad con Numulae, por razones de tamaño, tipología de activos, cobertura geográfica y/o porcentaje de ocupación, no hemos aplicado el análisis por método de Múltiplos de mercado.
- Para el caso que nos ocupa, hemos aplicado este método exclusivamente a efectos de la determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs, para evaluar en qué medida las conclusiones de éste análisis afectan a nuestra opinión sobre el valor de Numulae.



4.2 Estimación de Valor

Patrimonio Neto Corregido de Numulae

Valoración de Numulae

- Para la valoración del 100% de las acciones de Numulae hemos partido de su balance de situación a 31 de diciembre de 2016 y hemos ajustado su patrimonio neto teniendo en cuenta el valor razonable de sus activos y pasivos de acuerdo con el detalle incluido en la Tabla 1.
- Los ajustes realizados corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor contable de las siguiente partidas:
 - Inversiones inmobiliarias.
 - Costes de estructura.
- Las Inversiones inmobiliarias se han ajustado por importe de €5.112 miles, de acuerdo con la valoración de los activos realizada por Tecnitasa.
- El ajuste negativo total relacionado con los costes de estructura de Numulae, por importe de €441 miles, se ha calculado en base a información proporcionada por la Compañía.
- Sobre la base de estos ajustes, el valor del 100% de las acciones de Numulae puede razonablemente situarse en torno a **€10.441 miles, equivalente a €1,90 por acción** (Tabla 1).
- El Gráfico 4, muestra el ajuste realizado al Patrimonio Neto de Numulae a 31 de diciembre de 2016, obteniendo así el valor del PNC.

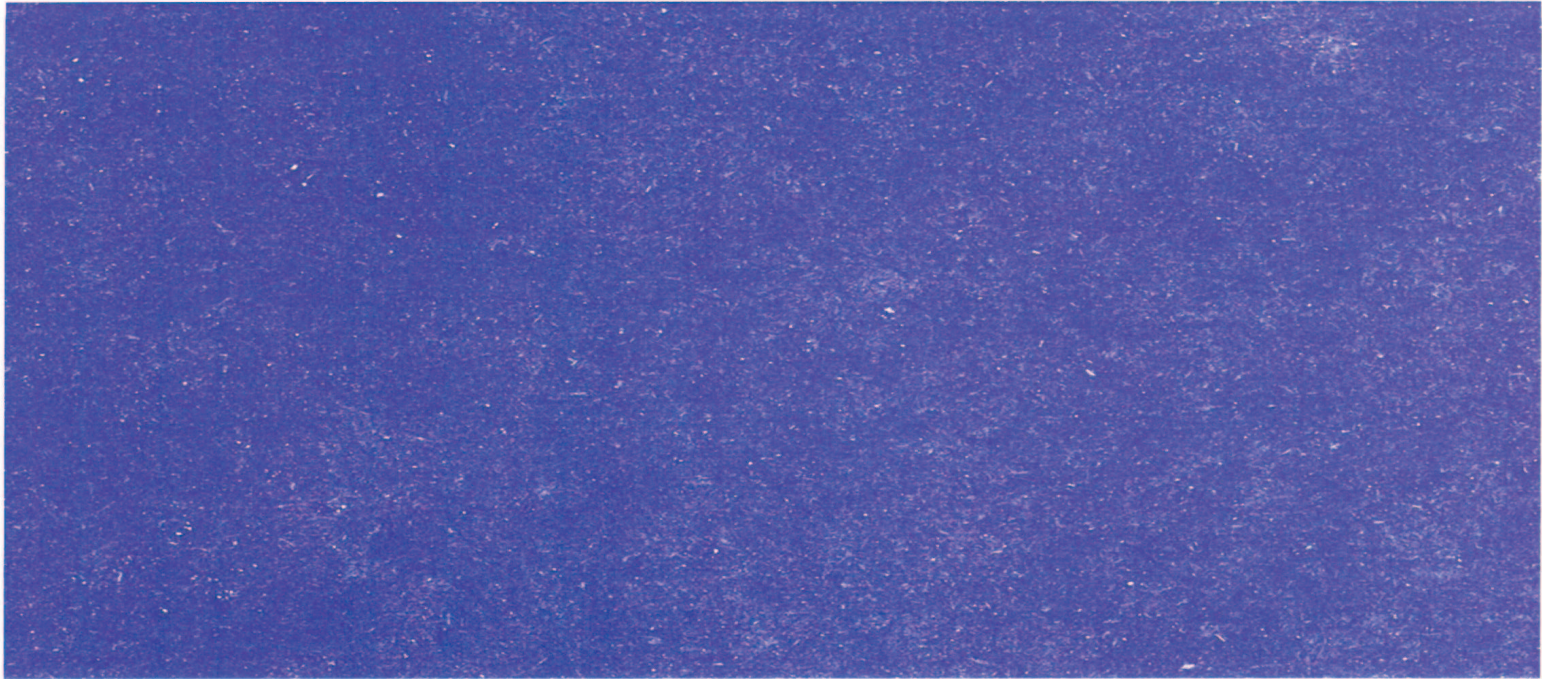
Gráfico 4. Valor de Mercado de Numulae



Tabla 1. PNC de Numulae

000€	
Patrimonio Neto Numulae 31 diciembre 2016	5.770
Ajustes al Patrimonio Neto	4.671
Ajuste Inversiones inmobiliarias	5.112
Ajuste Costes de estructura	(441)
Patrimonio Neto Corregido Numulae	10.441
Número de acciones a 31 de diciembre de 2016	5.503.503
PNC por acción (€)	1,90

Fuente: GTI



5. Anexos

- Balance de apertura
- Compendio
- Cuentas de resultados
- Represen. de servicios
- Ajustes realizados por el sistema del RNC

Balance de situación

Tabla 2. Balance de Situación 31/12/16

000€	Dic-16 Auditado
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inmovilizado material	1
Inversiones inmobiliarias	13.181
Inversiones financieras a LP	228
Total Activo no corriente	13.410
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3
Inversiones financieras a CP	(0)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	174
Total Activo corriente	177
TOTAL ACTIVO	13.587
000€	Dic-16 Auditado
FONDOS PROPIOS	
Fondos Propios	5.770
Total Patrimonio Neto	5.770
PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas a LP	6.892
Deudas con entidades financieras	6.603
Otros pasivos financieros	289
Total Pasivo no corriente	6.892
PASIVO CORRIENTE	
Deudas a CP	734
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	179
Periodificaciones a CP	12
Total Pasivo corriente	925
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.587

Fuente: Estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2016

Resumen general

- La Tabla 2 presenta el balance de situación de Numulae a 31 de diciembre de 2016.
- El epígrafe de Inversiones inmobiliarias recoge los 35 locales comerciales ubicados dentro del centro comercial El Arcángel, sito en la provincia de Córdoba, alquilados a distintas empresas para el desarrollo de diversas actividades. Dichos activos están contabilizados por su precio de adquisición, al que se le resta la amortización dotada desde la fecha de su adquisición, registrada en la cuenta de resultados. A 31 de diciembre de 2016 el inmovilizado material tiene un valor bruto contable de €13.530 miles y una amortización acumulada de €(349) miles.
- Inversiones financieras a largo plazo: recoge las fianzas depositadas por la Compañía en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante "AVRA"), ente instrumental de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para el desarrollo de las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma. La Compañía deposita el 100% del importe de las fianzas recibidas de sus inquilinos. Se considera que esta partida se encuentra contabilizada a valor de mercado, por lo que no procede realizar ningún ajuste adicional.
- Deudas con entidades financieras y Deudas a CP: corresponde al préstamo hipotecario firmado con Abanca el pasado 2 de marzo de 2016, con vencimiento 10 años. El importe asciende a €7.500 miles, a devolver mensualmente asociado a un tipo de interés variable referenciado al Euribor (el tipo de interés aplicado en 2016 fue el 2,30%). Se considera que esta partida se encuentra contabilizada a valor de mercado, por lo que no procede realizar ningún ajuste adicional.
- Otros pasivos financieros, recoge las fianzas recibidas por la Compañía asociadas a los contratos de arrendamiento de los locales comerciales.

Cuenta de resultados

Tabla 3. Cuenta de Resultados 31/12/16

	Dic-16
000€	Auditado
Importe neto de la cifra de negocios	1.539
Margen Bruto	1.539
Otros ingresos de explotación	-
Gastos de personal	(23)
Otros gastos de explotación	(667)
EBITDA	850
Amortización del inmovilizado	(349)
EBIT	501
Resultado Financiero	(145)
Resultado antes de impuestos (EBT)	356
Impuestos	(89)
Beneficio Neto	267
KPI's	
% Rtdo. explotación operac. inmobiliarias / Operaciones continuas	100,0%
% Otros gastos de explotación / Operaciones continuadas	22,6%
% EBIT / Operaciones continuadas	32,6%
% Margen Neto	17,4%
Tipo impositivo efectivo	(25,0%)

Fuente: Estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2016.

Resumen general

- La Tabla 3 presenta la cuenta de resultados de Numulae a 31 de diciembre de 2016 y recoge la actividad desarrollada desde el 26 de febrero de 2016, fecha de adquisición de los locales comerciales.
- La cifra de negocios corresponde a los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales a diferentes empresas y particulares. A 31 de diciembre de 2016, la ocupación de los locales comerciales propiedad de la Compañía es del 82%, mientras que la ocupación del centro está entorno al 50-60%.
- El epígrafe Gastos de personal recoge el salario de un único empleado, junto con su correspondiente carga social, cuyas funciones están totalmente dedicadas a la gestión de los activos de la Compañía.
- Otros gastos de explotación, incluye principalmente los gastos de comunidad e Impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI) de los 35 locales comerciales, los cuales suponen un 71% y un 7% respectivamente sobre el total de este epígrafe. El resto del saldo se reparte entre un amplio número de conceptos con saldos no significativos.
- Resultado financiero, únicamente incluye los gastos financieros devengados durante el ejercicio asociados al préstamo hipotecario, cuyo tipo de interés durante el ejercicio ha sido 2,3%.

Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC de Numulae

Tabla 4. Ajustes realizados en el Balance de Numulae 31/12/2016

000€	VNC	Ajustes	Valor de Mercado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	1	-	1
Inversiones inmobiliarias	13.181	5.112	18.293
Costes de estructura	-	(441)	(441)
Inversiones financieras a LP	228	-	228
Total Activo no corriente	13.410	4.671	18.081
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3	-	3
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	174	-	174
Total Activo corriente	177	-	177
TOTAL ACTIVO	13.587	4.671	18.258
000€	VNC	Ajustes	Valor de Mercado
FONDOS PROPIOS			
Fondos Propios	5.770	-	5.770
Ajustes	-	4.671	4.671
Inversiones inmobiliarias	-	5.112	5.112
Costes de estructura	-	(441)	(441)
Total Patrimonio Neto	5.770	4.671	10.441
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a LP	6.892	-	6.892
Total Pasivo no corriente	6.892	-	6.892
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a CP	734	-	734
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	179	-	179
Periodificaciones a CP	12	-	12
Total Pasivo corriente	925	-	925
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.587	4.671	18.258

Fuente: Grant Thornton.

Ajustes al activo y pasivo

- A 31 de diciembre de 2016, el Patrimonio Neto de la Compañía se ajusta como contrapartida de ajustes estimados en los activos y pasivos por un importe total de **€4.671 miles**:
 - Como contrapartida al ajuste realizado en el activo por Inversiones inmobiliarias, se ajusta el patrimonio neto en €5.112 miles.
 - Como contrapartida al ajuste realizado por la valoración de los costes de estructura recurrentes, se ajusta el patrimonio neto en un importe negativo de €441 miles.

Ajustes en Inversiones inmobiliarias

- El ajuste de €5.112 miles en Inversiones inmobiliarias resulta de la valoración de mercado de los locales comerciales propiedad de la Compañía, realizada por Tecnitasa, cuyo valor de mercado asciende a €18.293 miles.

Ajuste por Costes de estructura

- Hemos realizado un ajuste por costes de estructura soportados por la Compañía asociados a la gestión de los activos, los cuales no han sido contemplados en las valoraciones de los activos realizadas por Tecnitasa.
- La valoración de mercado de dichos costes se ha estimado en €441 miles.
- Hemos calculado el valor total de los costes recurrentes de estructura utilizando el método de Descuento de Flujos de Caja (en adelante “DFC”). Se han estimado los flujos de efectivo operativos futuros atribuibles a la gestión de los activos durante un periodo de tiempo de 10 años (uniformidad con el plazo considerado por Tecnitasa). Los flujos de efectivo futuros se han descontado a la fecha de valoración aplicando una tasa de descuento de 10,0%, igual a la aplicada en la valoración de los activos (uniformidad con la tasa de descuento aplicada por Tecnitasa).

Comparables: Compañías Comparables en España

SOCIMIs comparables

- Como método complementario de la valoración por Patrimonio Neto Corregido se han analizado múltiplos de empresas comparables. La finalidad de nuestro análisis se ha centrado en estimar la prima o descuento del valor en bolsa de compañías comparables cotizadas respecto a su PNC o EPRA-NAV.
- Las sociedades comparables seleccionadas incluyen SOCIMIs cotizadas únicamente en el Mercado Continuo, ya que son las únicas que han publicado en sus informes de gestión el múltiplo EPRA-NAV.
- Las compañías comparables utilizadas en este análisis, sin embargo, son de mucho mayor tamaño, y no tienen la misma composición en relación a la tipología de activos inmobiliarios que Numulae, ni similar cobertura geográfica o de grado de ocupación, por lo que su grado de comparabilidad es relativo y por ello se ha descartado aplicar este método de contraste.

Tabla 5. SOCIMIs Cotizadas en el Mercado Continuo

SOCIMI	Mercado	Descripción
Merlin Properties	Continuo	Especializada en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en los segmentos Core y Core Plus en la Península Ibérica.
Hispania	Continuo	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios de calidad en España, principalmente residencial, oficinas y hoteles.
Axlar Património	Continuo	Cartera de activos inmobiliarios formados por oficinas, logísticos, retail y otros, situados entre Madrid y Barcelona.
Lar España	Continuo	Inversiones en el sector inmobiliario español, especialmente en el segmento comercial, principalmente oficinas y retail.

Fuente: Grant Thornton.

SOCIMIs comparables

- No obstante, a efectos ilustrativos, se adjunta la Tabla 6 con los resultados del análisis de la prima que resulta de comparar la capitalización bursátil con el PNC o EPRA-NAV de dichas compañías comparables:

Tabla 6. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIs cotizadas en España

SOCIMI	Mercado	Cotización	Capitalización		% Prima
		media ¹	Bursatil 000€	EPRA-NAV 000€	
Merlin Properties	Continuo	9,88	4.639.774	5.274.730	(12,0%)
Hispania	Continuo	11,08	1.207.749	1.495.189	(19,2%)
Axlar Património	Continuo	12,72	914.504	968.000	(5,5%)
Lar España	Continuo	6,68	605.062	830.400	(27,1%)
Promedio					(16,0%)

¹ Cotización media 3 últimos meses (01.10.2016 - 31.12.2016)

Fuente: GT en base a información pública disponible a 31 de diciembre de 2016.

Propuesta de servicios (26 de octubre de 2016) - Alcance de la colaboración

A. Preparación

- Reunión de arranque para establecer el protocolo de actuación y el equipo de trabajo de Numulae.
- Planificación con Numulae, donde estableceremos una primera agenda y calendario del trabajo.
- Recepción y discusión de la información preliminar solicitada.

B. Valoración de los Inmuebles

- Revisión de las principales hipótesis que sustentan las valoraciones correspondientes a cada uno de los inmuebles, realizada por la sociedad Tecnitasa.

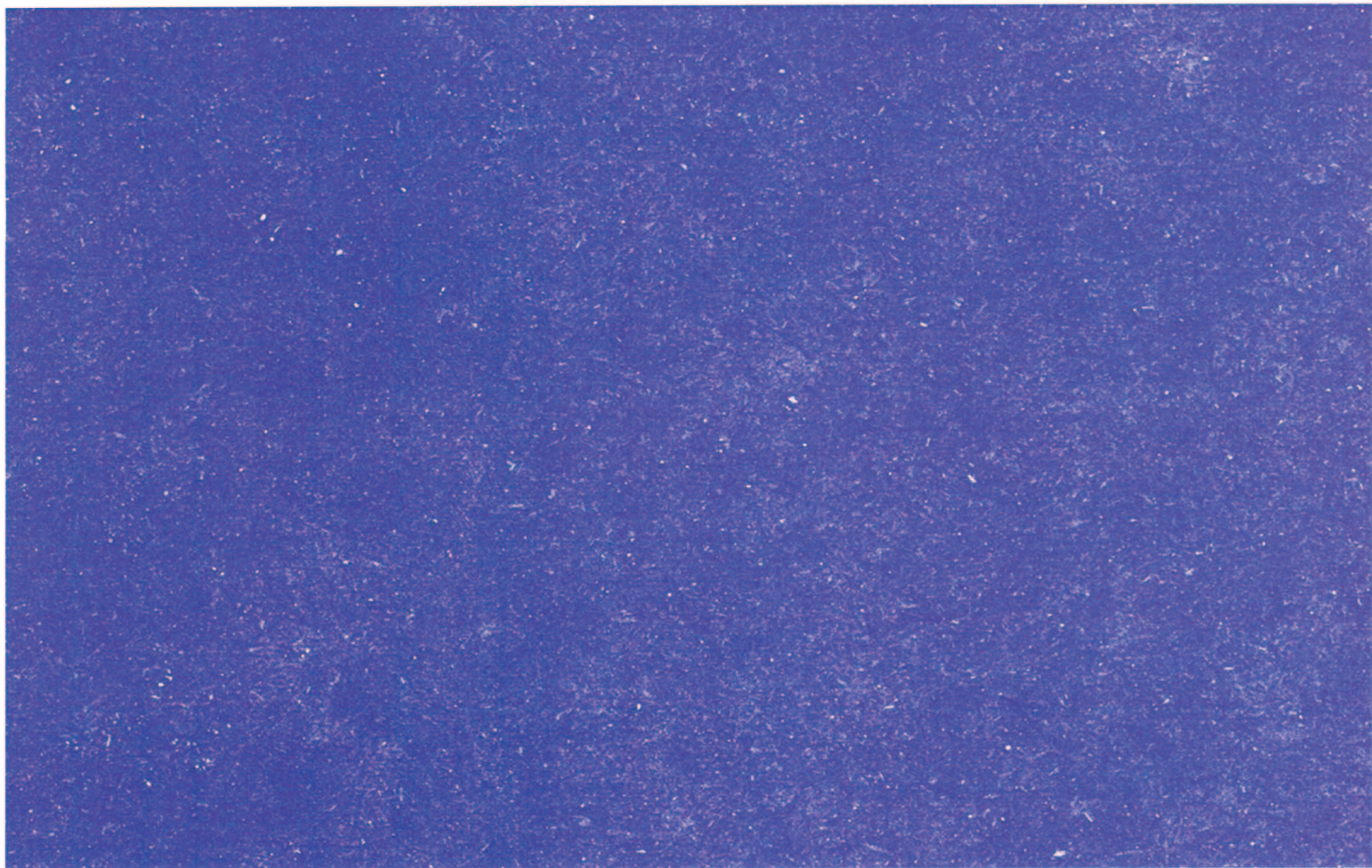
C. Valoración de la Sociedad

- Breve análisis del histórico de Numulae que incluirá las operaciones societarias realizadas.
- Análisis y valoración de cada una de las partidas de balance del último cierre disponible, probablemente a 30 de septiembre de 2016.
- Determinación del valor de mercado de los Fondos Propios de la Compañía ajustando las posibles plusvalías / minusvalías derivadas del valor de mercado de los activos y pasivos de sus subsidiarias.
- Determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs y cotizadas del mercado continuo de carácter patrimonial. Posteriormente evaluaremos en qué medida las conclusiones de éste análisis puede afectar a nuestra opinión sobre el valor de Numulae.
- Conclusión de valoración y argumentación.

El alcance propuesto no incluye la revisión de la situación de la Compañía, desde un punto de vista de auditoría, medioambiental, fiscal, registral o de cualquier otro punto de vista. La/s posible/s contingencia/s derivada/s de cualquier incumplimiento relativo a estos aspectos, de existir, no serán objeto de nuestro análisis.

Esta valoración estará basada en métodos de valoración comúnmente aceptados en la profesión. Aunque se realizará la valoración de manera razonable y defendible, sobre la base de la información disponible, debemos indicar que las valoraciones de negocios no son una ciencia exacta, sino un ejercicio basado en la experiencia y en el empleo de hipótesis, que contienen cierto grado de subjetividad. En estas circunstancias, no podemos asegurar que terceras partes vayan a estar necesariamente de acuerdo con las conclusiones de valor.

Consideramos conveniente destacar que los estados financieros proyectados, la determinación de los criterios y premisas sobre los que están basados, así como el detalle de la información pertinente que pudiera afectar a la ejecución de los mismos, son responsabilidad de Numulae. En este sentido, como parte integrante de los procedimientos habituales en este tipo de proyectos, se solicitará una "Carta de Manifestaciones" en la que se confirme por escrito la información (histórica y proyectada) que recibiésemos para la realización de este trabajo, así como otros asuntos que, en su caso, no apareciesen de forma explícita en dicha información.



**ANEXO IV Resumen del Informe de valoración independiente de los activos de la
Compañía**



LOCALES COMERCIALES – C.C. EL ARCANGEL - Córdoba

REF. INFORME: **28-70-001209/2016**

DESTINATARIO DEL INFORME: **NUMULAE GESTION DE SERVICIOS S.A.**

FECHA DEL INFORME: **31 de diciembre de 2016**

FECHA DEL VALOR: **31 de diciembre de 2016**

AUTOR DEL INFORME: **Paloma Ferrandez González**



MRICS RV nº 6378683

COAM 9.040

TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A.

Contenido

1. INFORME	3
2. MERCADO	21
3. DATOS	26
4. RENTAS	27
5. CASH FLOW	28
6. VALORACION	29
7. REPORTAJE FOTOGRAFICO	30
8. DOCUMENTACION	31
9. CONTRATOS	32

1. INFORME

1.1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE Y SOLICITANTE.

El cliente y solicitante del presente informe es NUMULAE GESTION DE SERVICIOS S.A., domiciliada en la calle Goya 23 1º planta 28001 de Madrid.

1.2. FINALIDAD y OBJETO DE LA VALORACION

La finalidad del informe es la VALORACIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS PARA LA INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL – MAB

La sociedad es propietaria de los locales del siguiente listado situados en el centro comercial El Arcángel de Córdoba sito en Avenida del Arcángel, s/n. 14010-Córdoba, que constituyen el objeto de la valoración:

PLANTA	TIPO	NOMENCLATURA	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
Baja	Local	A-00	8.851	14,73
Baja	Local	A-04	8.867	73,22
Baja	Local	A-05	8.869	29,07
Baja	Local	A1-06	8.873	40,60
Baja	Local	A-07	8.875	103,46
Baja	Local	A-08	8.877	76,96
Baja	Local	A-11/MA-03	8.881	546,82
Baja	Local	A-11/MA-03	8.881	546,82
Baja	Local	A-12	8.883	83,91
Baja	Local	A1-14/A-15	8.895	45,20
Baja	Local	A-17/A-18bis	12.877	26,36
Baja	Local	A-19	10.329	146,99
Baja	Local	A-21	10.333	170,34
Baja	Local	A-23	10.339	44,45
Baja	Local	A1-26	10.347	48,09
Baja	Local	A-28	10.355	82,94
Baja	Local	A-32	10.365	56,77
Baja	Local	A-33	10.367	38,79
Baja	Local	A-34	10.369	29,05
Baja	Local	A-35/A-36/A-37	10.371	86,46
Baja	Local	A-39/A-40/A-41	10.375	125,46
Baja	Local	A-42	10.377	80,86
Baja	Local	A-45	10.383	88,65
Baja	Local	A1-45	10.385	60,88
Baja	Terraza	A-47	10.389	17,50
Baja	Terraza	A-48	10.391	17,50

Baja	Kiosco	A-49	10.393	14,94
Baja	Kiosco	A-52	10.399	12,00
Baja	Local	MA-01	10.401	178,63
Baja	Local	MA-02	10.403	148,17
Baja	Local	MA-04	10.405	622,46
Baja	Local	MA-07	10.413	1249,82
Baja	Local	MA-08bis	12.879	38,58
Primera	Local	B-01/B-02	10.417	120,90
Primera	Local	B-01/B-02bis	12.881	13,27
Primera	Local	B-03	10.419	166,97
Primera	Local	B-08/B-09	10.431	108,53
Primera	Local	B-16	10.439	103,68
Primera	Local	B-21/B-22	10.449	200,30
Primera	Local	B-31	10.465	50,81
Primera	Local	B-32	10.467	58,73
Primera	Local	B-33	10.469	149,89
Primera	Local	B-37	10.475	31,80
Primera	Local	B-40	10.483	90,60
Primera	Local	B-41	10.485	150,60
Primera	Local	B-42	10.487	86,00
Primera	Local	B-43	10.489	49,31
Primera	Kiosco	B-45	10.499	10,86
Primera	Kiosco	B-46	10.501	20,00
Primera	Kiosco	B-49	10.507	32,40
Primera	Kiosco	B-50	10.509	17,13
Primera	Kiosco	B-51	10.511	13,00
Primera	Local	B-52	10.513	16,00
Primera	Terraza	B-53 (A-48bis)	10.515	20,50
Primera	Local	B-41A	11.217	7,39
Primera	Local	B-41B	11.219	4,97
Primera	Local	MB-01	10.493	432,65
Primera	Local	MB-01	10.493	432,65
Primera	Local	MB-03bis	22.089	50,00
Primera	Kiosco	UNO (EA-01)	10.517	26,42
Primera	Kiosco	TRES	10.521	5,33
Primera	Local	G-01bis	10.545	540,55

Según la información facilitada por el cliente la propiedad de NUMULAE representa el 19,58% del centro comercial

1.3. BASE DE VALOR.

Se establece como base el Valor de mercado.

Según el Red Book edición 2014 la definición de valor de mercado tal y como se recoge en el párrafo 29 del marco de las NIV es:

“Valor de mercado (VM): cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.”

El valor de mercado no tiene en cuenta hipotecas, obligaciones u otras cargas o gravámenes sobre la propiedad.

1.4. FECHA DE VALORACIÓN.

Fecha del valor: La fecha de aplicación el informe de valoración sobre el valor de los activos es 31 de diciembre de 2016.

Fecha del informe: El presente informe se emite 31 de diciembre de 2016.

1.5. DECLARACIÓN DE SI EXISTE UN VÍNCULO MATERIAL O HACIENDO CONSTAR QUE PREVIAMENTE NO HA HABIDO NINGÚN VÍNCULO MATERIAL.

El valorador responsable del presente informe de valoración no tiene ningún vínculo comercial o empresarial significativo que pueda afectar a la independencia del mismo o al análisis de la valoración.

1.6. IDENTIDAD DEL VALORADOR RESPONSABLE DE LA VALORACIÓN

Doña Paloma Ferrández, MRICS RV, número 6378683 en calidad de valorador externo y Arquitecto número 9.040 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

1.7. MONEDA QUE SE HA ADOPTADO.

Se adopta el euro (€) como moneda para todos los cálculos monetarios e informaciones financieras, así como para definir el valor de mercado.

1.8. RAZÓN DE CIENCIA DE LOS VALORADORES Y DE LA SOCIEDAD.

TECNITASA es una sociedad de tasación regulada, inscrita en el **Banco de España** con el número de homologación 4315-20-12-85 y acreditada como sociedad por **TEGoVA**, *The European Group of Valuers' Associations*, por cumplir con todos los requerimientos estipulados en el *REVC Recognition Document* con el título de **REVC Recognised European Valuation Company**. Certificado registrado con el número REVC-E/ATASA/2018/1

El valorador que actúa en representación y en nombre de TECNITASA, su razón de ciencia debidamente contrastada es:

Paloma Ferrández González

- Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)
- Miembro de RICS, MRICS RV, Registered Valuer) con nº 6378683.
- Miembro del Panel examinador APC de RICS en España.
- II Curso de Valoraciones Inmobiliarias de la Universidad Pontificia de Comillas
- Valoración de activos incorporados a la cartera de diferentes Fondos de Inversión Inmobiliaria y otros vehículos de inversión.
- Valoraciones, análisis y operaciones en todo el territorio español, París y Londres, teniendo un elevado conocimiento del mercado inmobiliario.
- Valoración de diferentes inmuebles acogidos a los *Practice Statements* RICS para diferentes entidades, bancos, personas físicas y jurídicas.
- 22 años de experiencia en el análisis de todo tipo de valoraciones.

D. Jesús Molinos Molinos,

- Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)
- Valoración de activos incorporados a la cartera de diferentes Fondos de Inversión Inmobiliaria y otros vehículos de inversión.
- Valoraciones, análisis y operaciones en todo el territorio español.
- 15 años de experiencia en el análisis de todo tipo de valoraciones.

Laura Pérez Padial

- Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada(COAGR)
- Máster de Urbanismo por el Centro de Estudios Jurídicos de Granada.
- Curso de Experto en Urbanismo por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.
- Valoración de activos singulares.
- Valoraciones, análisis y operaciones en todo el territorio español.
- 15 años de experiencia en el análisis de todo tipo de valoraciones.

1.9. SUPUESTOS, SUPUESTOS ESPECIALES, RESERVAS E INSTRUCCIONES ESPECIALES.

En consonancia con las Normas de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* y las *International Valuation Standards*, NIV, se ha determinado de acuerdo con el cliente, y reflejado en las condiciones de contratación, los siguientes supuestos y supuestos especiales, en relación a las circunstancias particulares de la valoración y a la información restringida aportada por el cliente.

SUPUESTOS:

- No existe ninguna limitación inherente a los activos que impida su comercialización y puesta en el mercado tal y como indica la propia definición de valor de mercado de acuerdo al Libro Rojo.
- La valoración se realiza en base a la información aportada por el cliente, en cuanto a
 - Superficies a valorar.
 - Estado de ocupación, inicio y duración de contratos, rentas fijas y variables, actualización de los mismas, etc.
 - Licencias.
- Se ha supuesto que el activo se encuentra libre de cargas, que no existen modificaciones del planeamiento urbanístico, restricciones onerosas, ni causas pendientes, ni cualquier otro factor que pueda afectar al valor material del mismo
- En cuanto impacto medio ambiental se ha asumido para el propósito de este informe que el inmueble está libre de contaminación y que no se ha utilizado producto, material o sustancia potencialmente contaminante así como que el mismo cumple con la legislación ambiental existente y que cualquier actividad en el lugar está autorizada correctamente con los permisos correspondientes.
- También se ha supuesto que el activo cumple con la legislación actual vigente en materia de urbanismo no existiendo ninguna reserva por parte de la administración ni incumplimiento del planeamiento vigente.
- En la valoración no se han tenido en cuenta los aspectos impositivos, fiscales y los costes asociados a las compraventas.
- No se ha dispuesto de certificado energético.

LIMITACIONES AL ALCANCE DE LOS TRABAJOS:

Una parte sustancial de nuestro trabajo, y por tanto, de los resultados de la valoración, se basa en las proyecciones financieras, en la estimación de la renta de mercado y en las previsiones de evolución económica. Debido al carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre las hipótesis y la realidad que pudieran incidir en las conclusiones de este informe. En consecuencia, queda fuera del alcance del presente informe.

Asimismo, se considera conveniente resaltar que si se produjesen modificaciones en las condiciones del mercado y financiero materializadas en los flujos de caja proyectados y/o en las tasas de actualización aplicadas (por variaciones en los tipos de interés, los niveles de riesgo o

la estructura financiera) y/o variación en los supuestos y supuesto especiales, los resultados de la valoración serían diferentes en el tiempo.

No se asume responsabilidad en cuanto a la actualización que habría que realizarse como consecuencia de aquellos hechos o circunstancias que se produzcan después de la fecha de emisión de este informe.

El informe no puede ser considerado en ningún caso una recomendación de compra o de venta de las acciones de la sociedad.

1.10. ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES Y LIMITACIONES DEL LOS VALORADORES.

Alcance:

- Comprobación de la existencia del activo y su correcta identificación, verificándose con planos del catastro y callejero.
- Inspección exterior e interior del edificio realizada por D. Jesús Molinos el día 11 de enero de 2017.
- Análisis del mercado de activos en alquiler de similares características a los del objeto de la valoración.
- Análisis de las rentabilidades exigidas por el mercado.

Limitaciones:

- No se han realizado investigaciones específicas con respecto al estado financiero, jurídico y económico del propietario actual.
- Recomendamos que nuestra interpretación de la documentación aportada e información proporcionada por el cliente, sea verificada por su asesor jurídico-financiero. No se asume ninguna responsabilidad derivada de que se oculte o se proporcione información incompleta o que no refleje la situación actual del inmueble.
- No se ha realizado comprobación del estado estructural ni constructivo o de las instalaciones del edificio.

1.11. NATURALEZA Y FUENTE DE INFORMACION UTILIZADA.

- La propia documentación e información proporcionada por el cliente.
- Fuentes propias, consultores, portales profesionales y agentes locales.
- Transacciones reales en alquiler de activos de similares características.
- Análisis de activos de similares características.

- Valoraciones realizadas por los valoradores actuantes y por Tecnitasa de otros activos de similar uso y tipología ubicados en España.

1.12. CONSENTIMIENTO O RESTRICCIÓN A LA PUBLICACIÓN.

Se consiente la publicación del informe para el proceso de incorporación al MAB de la Sociedad, y formar parte del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (DII).

Se requerirá el consentimiento previo por escrito de los autores del informe de valoración para cualquier otra reproducción integral o parcial de este informe y en caso de autorizarse deberá realizar una referencia simultánea a los supuestos especiales y supuestos indicados en el informe.

1.13. LIMITACIÓN O EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD FRENTE A TERCEROS DISTINTOS DEL CLIENTE.

Este informe de valoración es únicamente para la preparación de la documentación para la conversión de la sociedad en SOCIMI y salida a la cotización en el MAB., los valoradores no aceptan responsabilidades frente a terceros del mal uso total o parcial de este informe.

1.14. CONFIRMACION DE QUE LA VALORACIÓN CUMPLE CON ESTAS NORMAS.

Para el presente informe de valoración se han seguido los estándares RICS de valoración en aplicación del Red Book, edición 2014, que cumplen con las IVS International Valuation Standards. El cumplimiento de estas normas está sujeto a control en el marco de las normas de conducta y disciplinarias de RICS.

1.15. TIPO DE ACTIVO Y USO.

Es uno de los 78 centros comerciales ubicados en la Comunidad de Andalucía.

Centro comercial urbano, denominado el Arcángel, ubicado al sur del casco histórico de Córdoba, junto al río Guadalquivir, la Judería y con vistas a la Mezquita.

Con buena accesibilidad desde el interior de la capital cordobesa y desde otras localidades.

En el conjunto del Centro comercial se ubica una gasolinera.



Se valoran 37 de los locales que componen el centro y que son fincas registrales y catastrales independientes.

IDENTIFICACION				
CATASTRO	Finca registral	USO	Elemento	Superficie m²
4740901UG4944S0005WJ	8.851	Local	A-00	14,73
4740901UG4944S0013UX	8.867	Local	A-04	73,22
4740901UG4944S0014IM	8.869	Local	A-05	29,07
4740901UG4944S0017AE	8.875	Local	A-07	103,46
4740901UG4944S0065ZD	10.403	Local	MA-02	148,17
4740901UG4944S0018SR	8.877	Local	A-08	76,96
4740901UG4944S0020AE	8.881	Local	A-11/MA-03	186,82
4740901UG4944S0016PW	8.873	Local	A1-06	40,60
4740901UG4944S0020AE	8.881	Local	A-11/MA-03	360,00
4740901UG4944S0025HI	8.895	Local	A1-14/A-15	45,20
4740901UG4944S0066XF	10.405	Local	MA-04	622,46
4740901UG4944S0037WJ	10.347	Local	A1-26	48,09
4740901UG4944S0021SR	8.883	Local	A-12	83,91
4740901UG4944S0028LA	10.329	Local	A-19	146,99

4740901UG4944S0140TB	12.877	Local	A-17/A-18bis	26,36
4740901UG4944S0030KP	10.333	Local	A-21	170,34
4740901UG4944S0033ZD	10.339	Local	A-23	44,45
4740901UG4944S0041EK	10.355	Local	A-28bis	82,94
4740901UG4944S0046IM	10.365	Local	A-32	56,77
4740901UG4944S0047OQ	10.367	Local	A-33	38,79
4740901UG4944S0048PW	10.369	Local	A-34	29,05
4740901UG4944S0049AE	10.371	Local	A-35/A-36/A-37	86,46
4740901UG4944S0051PW	10.375	Local	A-39/A-40/A-41	125,46
4740901UG4944S0052AE	10.377	Local	A-42	80,86
4740901UG4944S0055FY	10.383	Local	A-45	88,65
4740901UG4944S0056GU	10.385	Local	A1-45	60,88
4740901UG4944S0070MG	10.413	Local	MA-07	1.249,82
4740901UG4944S0141YZ	12.879	Local	MA-08bis	38,58
4740901UG4944S0058JO	10.389	Terraza	A-47	17,50
4740901UG4944S0059KP	10.391	Terraza	A-48	20,50
4740901UG4944S0120FY	10.391	Terraza	A-48bis	17,50
4740901UG4944S0060HI	10.393	Kiosco	A-49	14,94
4740901UG4944S0063LA	10.399	Kiosco	A-52	12,00
4740901UG4944S0064BS	10.401	Local	MA-01	178,63
4740901UG4944S0110UX	10.493	Local	MB-01	158,37
4740901UG4944S0072WJ	10.417	Local	B-01/B-02 bis	120,90
4740901UG4944S0142UX	12.881	Local	B-01/B-02bis	13,27
4740901UG4944S0073EK	10.419	Local	B-03	166,97
4740901UG4944S0079OQ	10.431	Local	B-08/B-09	108,53
4740901UG4944S0083PW	10.439	Local	B-16	103,68
4740901UG4944S0088GU	10.449	Local	B-21/B-22	200,30
4740901UG4944S0096BS	10.465	Local	B-31	50,81
4740901UG4944S0097ZD	10.467	Local	B-32	58,73
4740901UG4944S0098XF	10.469	Local	B-33	149,89
4740901UG4944S0101QH	10.475	Local	B-37	31,80
4740901UG4944S0105TB	10.483	Local	B-40	90,60
4740901UG4944S0106YZ	10.485	Local	B-41	150,60
4740901UG4944S0106YZ	11.217	Local	B-41A	7,39
4740901UG4944S0106YZ	11.219	Local	B-41B	4,97

4740901UG4944S0107UX	10.487	Local	B-42a	41,34
4740901UG4944S0107UX	10.487	Local	B-42b	44,66
4740901UG4944S0108IM	10.489	Local	B-43	49,31
4740901UG4944S0113PW	10.499	Kiosco	B-45	10,86
4740901UG4944S0114AE	10.501	Kiosco	B-46	20,00
4740901UG4944S0116DT	10.507	Kiosco	B-49	32,40
4740901UG4944S0117FY	10.509	Kiosco	B-50	17,13
4740901UG4944S0118GU	10.511	Kiosco	B-51	13,00
4740901UG4944S0119HI	10.513	Local	B-52	16,00
4740901UG4944S0110UX	10.493	Local	MB-01	274,28
4740901UG4944S0111IM	22.089	Local	MB-03bis	50,00
4740901UG4944S0121GU	10.517	Kiosco	UNO (EA-01)	26,42
4740901UG4944S0123JO	10.521	Kiosco	TRES	5,33
4740901UG4944S0136RL	10.545	Local	G-01bis	540,55

Según datos del cliente el porcentaje de propiedad que ostenta la sociedad respecto al total es del 19,58%.

1.16. CENTROS COMERCIALES DE CORDOBA

En Córdoba capital hay actualmente cinco centros comerciales:

- Centro comercial **El Arcángel**; Nº de Comercios: 111; SBA: 32.824 m²; Sociedad Gerente: Gentalia. 700 plazas de aparcamiento cubierto. Gasolinera
- Centro comercial **La Sierra**; Nº de Comercios: 61; SBA: 21.500 m²; Sociedad Gerente: Jones Lang LaSalle. 2.100 plazas de aparcamiento.
- Centro comercial **Zoco Córdoba**; Nº de Comercios: 85; SBA: 17.500 m²; Sociedad Gerente: Zoco Córdoba. 11.700 m² de garaje bajo rasante
- Centro comercial **Connecta** Córdoba; Nº de Comercios: 15; SBA: 15.000 m²; Sociedad Gerente: Knight Frank España. Aparcamiento en superficie.
- Centro comercial Carrefour **Zahira**; Nº de Comercios: 17; SBA: 11.804 m²; Sociedad Gerente: Ségécé España. 1.417 plazas de aparcamiento en superficie.



Por lo tanto estamos valorando parte del mayor centro de compras, servicios, restauración, ocio y tiempo libre de Córdoba, con la superficie comercial distribuida en un edificio único, de dos plantas.

1.17. ESTUDIO DE LA COMPETENCIA

El centro comercial **La Sierra**, tipo mixto, fue inaugurado en 1994, está situado en el barrio de las Moreras al norte de la ciudad y separado del centro de la misma por las vías del tren.

Está organizado en Comunidad de Propietarios, cuenta con la locomotora del hipermercado Carrefour en la planta baja y está ocupado por marcas nacionales e internacionales de moda (ZARA, H&M, Sfera etc.) telefonía, etc., únicamente cuenta con dos locales de restauración y no tiene salas de cine. Representa escasa competencia con el centro comercial Arcangel, tanto por la ubicación, el tipo de locales como por los usuarios.

Centro comercial **Zoco Córdoba**, tipo mixto, fue inaugurado en el año 1996, está situado al oeste del centro urbano en la barriada de poniente.

Está organizado en Comunidad de Propietarios, entre sus locales se encuentra el supermercado de la marca DEZA que actúa como locomotora y otros de moda, accesorios etc. de perfil local o autonómico y no tiene salas de cines. Se conocen ofertas de locales vacíos con rentas entre 8 y 20 €/m². Aparcamiento cubierto.

Centro comercial **Connecta** Córdoba, fue inaugurado entre 2001 y 2003, está situado al sur de la ciudad, en el polígono Guadalquivir y separado del centro urbano por el río.

Es propiedad de una sociedad de inversión inmobiliaria y está organizado en medianas superficies ocupadas por Media Mark, Dia, Noauto, etc. Tiene 10 salas de cine. El perfil del usuario del centro es totalmente diferente al del centro Arcangel por lo que no representa competencia.

Centro comercial Carrefour **Zahira**, fue inaugurado en 1977 y es del tipo hipermercado con algunos locales complementarios a la actividad principal del hipermercado. Se ofertan los alquileres de locales de 40 m² en torno a 25 €/m² en la página web del centro. La posible renovación y ampliación planteada por sus propietarios ha quedado aparcada por problemas legales y políticos.

La legislación autonómica y local es poco favorable a la implantación de nuevos centros comerciales y es en cierta medida proteccionista con el pequeño comercio, así mismo los horarios de apertura que están restringidos respecto a otras comunidades autonómicas.

La antigüedad de todos es manifiesta y están obsoletos respecto a nuevas tecnologías, diseño y parámetros de confort para el usuario.

Encontramos por tanto una oferta de centros comerciales competencial limitada, puntualizando que de las cinco grandes superficies de la ciudad, únicamente dos de ellas: La Sierra y El Zoco se podrían considerar competencia del Arcángel ya que están configuradas de manera similar, aunque su ubicación en barriadas y su relativa distancia del centro urbano, diferencian el perfil del usuario de cada uno de ellos.

Los arrendatarios son similares en los tres encontrando primeras marcas en La sierra y mayormente segundas marcas o marcas locales en el Zoco y en el Arcángel, solo este cuenta físicamente con espacio para salas de cines, aunque sin uso.

El índice de ocupación de La Sierra es más elevado, estando los otros dos, Zoco y Arcángel en similares porcentajes.

La falta de una superficie dedicada al sector de alimentación con una locomotora en este sector perjudica el desarrollo del centro y su posicionamiento entre la competencia.

Una potencial ventaja del centro respecto a sus competidores es la proximidad del centro turístico, el estadio de fútbol Nuevo Arcángel, ya que los accesos con coche son fáciles y la existencia de una gasolinera que sirve de polo de atracción, bien se sabe que la forma de acudir a estos lugares es con el automóvil privado.

1.18. DESCRIPCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

Se accede desde la antigua NIV, transformada en vial urbano y desde la A4 por el nudo de comunicación Km 401, del que se encuentra muy próximo. Desde el centro urbano se llega por la ronda de Isasa y el paseo de la Rivera.

La situación al borde del río Guadalquivir, al que presenta una de sus fachadas lo identifica desde numerosos puntos de la ciudad.

Se trata de un edificio de planta poligonal compleja adaptándose a las formas de la manzana que la ubica formada por las calles Venerable Juan de Santiago, Escritor Sebastián Cuervas, Periodista Ricardo Rodríguez y Avenida del Arcángel.

Tiene tres plantas, dos de ellas sobre rasante y un sótano o bajo rasante.

- PLANTA SÓTANO: Destinada a aparcamiento de vehículos de uso del centro comercial y a instalaciones propias del edificio, con capacidad para 700 plazas.

- PLANTA BAJA: Esta planta tiene cuatro accesos peatonales situadas dos de ellas en la calle Escritor Sebastián Cuervas siendo las principales y las otras dos por la Avenida del Arcángel, vía de un solo sentido de circulación por donde también se accede al aparcamiento del inmueble con una capacidad en esta planta para 500 plazas.

Se disponen 52 locales comerciales de diversos tamaños, 17 kioscos y 2 locales con acceso exclusivo desde el exterior, dichos locales se organizan mediante un recorrido interior desde el acceso peatonal y de parking situados al norte del edificio por la avenida del Arcángel convergiendo en “plazas interiores” que articulan los cambios de dirección hasta su finalización en el extremo sur del edificio con salidas peatonales por la Avenida del Arcángel y calle Escritor Sebastián Cuervas. A lo largo de dicho recorrido se disponen rampas mecánicas que comunican con la planta superior, y acceso a servicios públicos así como salidas de emergencia.

A parte de las instalaciones propias del centro el edificio dispone de cuatro muelles de carga, uno con acceso por la Avenida del Arcángel de uso comunitario y tres muelles por calle del Venerable Juan de Santiago de uso asociado a los locales más grandes del edificio.

- PLANTA PRIMERA: Esta planta tiene un acceso peatonal mediante rampa con arranque en la entrada principal situada en calle Escritor Sebastián Cuervas y desembarco en zona de terrazas exteriores.

Se disponen en esta planta: la gerencia del centro, 39 locales comerciales de diversos tamaños tres de ellos con terraza exterior, 3 kioscos y 1 local con acceso exterior, dichos locales se organizan del mismo modo que en planta baja.

También sirven de comunicación entre las dos plantas, dos ascensores, que están destinados al transporte de clientes uno y de mercancías el otro. Ambas plantas disponen de servicios y aseos independientes de uso público.

- PLANTA DE CUBIERTA: Plana no transitable en donde se albergan las maquinarias de aire acondicionado tanto las propias del centro como las de cada local comercial.

1.19. DESCRIPCION CONSTRUCTIVA.

No se ha realizado Due Dilligence del edificio por lo que la descripción es en base a la inspección ocular realizada.

CIMENTACION: Se desconoce

ESTRUCTURA: Pórticos de hormigón armado y forjado bidireccional.

CERRAMIENTOS: Bloques verticales prefabricados de hormigón con acabado en pintura pétreos dos tonos formado zócalo.

CUBIERTA: Mixta, plana no transitable con lucernarios sobre elementos comunes

ACABADOS (zonas comunes): Puertas de acceso automáticas acristaladas con vestíbulos corta aires, rampas mecánicas. Pavimentos en mármol blanco y falsos techos en escayola pintado liso. Puertas de seguridad anti incendios, RF-80 con apertura anti pánico, puertas en chapa metálica en cuartos de instalaciones generales, Luminarias halógenas en todo el centro comercial, sistema contra incendios (detectores, bocas, extintores, etc., equipo autónomo de alumbrado de emergencia y señalización, alumbrado de peldaños.

1.20. LICENCIAS.

El centro se construyó en el año 1994, al amparo de la licencia de obra concedida por el Ayuntamiento en junio de ese año con número 660/93.

Tiene licencia de actividades con el número 2411-2425/94, licencia de primera ocupación de fecha 20 de abril de 1995 con número 726/95 y de apertura de 6 de marzo de 1998.

Se desconoce si han incoado algún tipo de expediente sancionador, por lo que se supone que cumple con todos los requisitos administrativos para su correcto funcionamiento.

1.21. ANALISIS DEL CENTRO COMERCIAL.

Los centros comerciales se clasifican por tamaño (m²) en: Muy Grandes: MG (SBA >80.000), Grandes: GR (SBA entre 40.000 y 80.000) Mediano: ME (SBA entre 20.000 y 40.000) y Pequeños: PE (SBA entre 5.000 y 20.000), por lo tanto estamos valorando locales pertenecientes a un centro de tamaño medio (ME).

Respecto a la estructura de la propiedad, sin entrar en un análisis pormenorizado, el centro está dividido en fincas registrales independientes y tiene varios propietarios, característica poco común en centros MG y G, algo más habitual en centros ME y PE.

Aunque la gestión de este tipo de centros es algo más compleja esto sin embargo le dota mayor flexibilidad en cuantas operaciones de compra-venta y de arrendamiento, en el momento actual hay varios locales ofertados en el mercado en venta y en renta.

En relación a la tipología de locales, el centro comercial cuenta con una gran superficie destinada a alimentación, una superficie destinada a uso de cine, y dos locales de mediana superficie, actualmente ocupadas por Toysrus y por Primark, respectivamente, que actúan de locomotoras del centro. Los cines se encuentran sin actividad desde hace años.

Marcas como C&A y Lefties ocupan locales grandes, el primero de 1.400 m² y el segundo de unos 670 m².

Varios son los locales de superficie intermedia y la mayoría restante tienen superficie menor a 100 m², estando dedicados a diversas actividades: ropa, fast food, telefonía etc.

El centro también cuenta con los típicos puestos o kioscos de superficie menor de 25 m² que ocupan zonas centrales.

La ocupación actual del centro en su totalidad está entorno al 50-60%, considerando que la mayor superficie que es la destinada a cines está sin uso ni ocupante y que la superficie destinada a “motor” del centro que estaba ocupada por Eroski, actualmente se encuentra vacía, pendiente de una reestructuración.

Los locales que se están valorando tienen las superficies y ocupantes siguientes:

Elemento	m ²	Ocupación	Marca
A-00	14,73	TECNOTRON, S.A.	Tecnotrón
A-04	73,22	THREE HORSES CÓRBODA, S.L.	Bedland
A-05	29,07	D. TUAN NGUYEN QUOC	Elegant Nails
A-07/MA-02	251,63	SPORT STREET, S.L.	Decimas
A-08/A-11/MA-03	263,78	ROSA-CREMA, S.L.	Primor
A1-06	40,60	Dña. JINXIA LIANG	G-Life
A-11/MA-03	360,00	CORTEFIEL, S.A.	Springfield
A1-14/A-15/MA-04	667,66	ZARA ESPAÑA, S.A.	Lefties
A1-26	48,09	ZARA ESPAÑA, S.A.	Lefties (Almacén)
A-12	83,91	THE PHONE HOUSE SPAIN, S.L.	The Phone House
A-19/A-17/A-18bis	173,35	Dña VIRGINIA ZAMORANO DELGADO	Pans & Company
A-21	170,34	HABITUM HOGAR, S.L.	Hogarium
A-23	44,45	VACIO	
A-28bis	82,94	CARLOS JAEN MARTOS	Back Stage
A-32	56,77	FK ESTÉTICA INFANTIL, S.L.	Fashion Kids
A-33/A-34	67,84	PYE 27, S.L.	Calzedonia

A-35/A-36/A-37	86,46	BORA ESTÉTICA, S.L.	Centros Único
A-39/A-40/A-41	125,46	ORANGE ESPAGNE, S.A.	Orange
A-42	80,86	GLOSS, C.B.	Gloss & Style
A-45/A1-45/MA-07/MA-08BIS	1.437,93	C&A MODAS, S.L.	C&A / Clockhouse
A-47	17,50	D. FELICIANO LEÓN RODRÍGUEZ	Rafaelete
A-48	20,50	D. FELICIANO LEÓN RODRÍGUEZ	Rafaelete
A-48bis	17,50	D. FELICIANO LEÓN RODRÍGUEZ	Rafaelete
A-49	14,94	Dña. Mª CARMEN CRUZ ESPEJO	Nails Factory
A-52	12,00	Dña. NURIA RAMOS JIMÉNEZ	Equivalenza
MA-01	178,63	PISA TEXTIL, S.L.	Tramas
B-08/B-09	108,53	CELOP JOVEN MODAS, S.L.	CLP
B-16	103,68	MAYORAL INTERNACIONAL STORES, SA.	Mayoral
B-21/B-22	200,30	VACIO	
B-31/B32	109,54	Dña. VERÓNICA COBOS MOLINA	Anver
B-33	149,89	D. CRISTOBAL GÁLVEZ OTEROS	Deportes Gálvez
B-37	31,80	PRODUCTOS ALIMENTICIOS BELROS, SA.	Belros
B-40	90,60	VACIO	
B-41/B-41A/B-41B/B-42a	204,30	VACIO	
B-42b/B43	93,97	ARLIMSEC CORDOBA, S.L.	Arlimsec
B-45	10,86	VACIO	
B-46	20,00	VACIO	
B-49	32,40	LODAMAS, C.B.	Joyería Arcángel
B-50	17,13	VACIO	
B-51	13,00	VACIO	
B-52	16,00	ATRACCIONES LA CINTA, S.L.	Atracciones la cinta
MB-01	274,28	ZAPATERÍAS T.G. FACTORY ESPAÑA, S.L.	Tino González
MB-01/B-01/B-02 bis/B03	459,51	DEICHMANN CALZADOS, S.L.	Deichmann
MB-03bis	50,00	ZARA ESPAÑA, S.A.	Lefties (Almacén)
UNO (EA-01)	26,42	D. FERNANDO MANUEL PENCO VALENZUELA	Duffin Dagels
TRES	5,33	VACIO	
G-01bis	540,55	VACIO	
TOTALES	6.978,25		

El análisis de la **ocupación** de los locales valorados arroja un ratio de un **83,5701%**, se concentra en la planta baja, en la que solo un local permanece vacío (A-23) mientras que el resto de la

superficie desocupada se encuentra en la planta alta, donde además la mayoría de los kioscos están libres.

Las rentas son bastantes estables en el tiempo, con algunos contratos a largo plazo, siendo la renta neta media de unos 16 euros/m²mes aproximadamente. Esta renta se detecta acorde con las de otros centros similares en cuanto a SBA, área de influencia y potenciales compradores.

En los contratos, como es habitual, una parte de la renta es fija y otra parte es variable estando vinculada a las ventas. Según datos de la propiedad referidos al año 2016 únicamente tres locales han generado rentas por este concepto.

1.22. DECLARACION SOBRE EL ENFOQUE DE VALORACIÓN Y SU RAZONAMIENTO.

De acuerdo a la base de valoración establecida en el presente informe se ha adoptado el enfoque de capitalización de rentas, mediante el cual *se proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.*

Para establecer a renta de mercado se ha estado a la definición del Red Book:

Renta de Mercado: cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble debería arrendarse en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuesto a arrendar, en una transacción libre, realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

1.23. DATOS DE LA CAPITALIZACION.

- El *Cash Flow* anual obtenido lo ha sido a partir de rentas de contrato o de mercado según el local esté o no ocupado por inquilino.
- El plazo considerado para la capitalización ha sido de 10 años.
- Se ha considerado la parte de renta variable según los datos aportados por la propiedad. Estas rentas se han aumentado en función del IPC estimado el primer año del 1,5% el segundo de 1,60% y el resto del plazo el 2%.
- Se considera la renta de contrato durante el periodo del mismo y la renta de mercado una vez acabado este plazo ya que se supone que los contratos se renueven o no lo harán a la renta marcada por el mercado en su momento o dejaran paso a nuevos inquilinos a rentas actualizadas.
- Actualmente hay una desocupación del 16,4299%, en consideración a las mejoras perspectivas económicas y al aumento del consumo se ha estimado una desocupación para el primer año igual 14% para el segundo el 10% y para el largo plazo del 8%.
- Para el cálculo de rentas futuras, tanto fijas como variables o de mercado se ha estimado un IPC que se recoge en el correspondiente apartado de la valoración.
- Se han considerado gastos no recuperables por desocupación, perdida por morosidad, pequeños gastos de gestión, comercialización e imprevistos, sobre los ingresos sin incluir las rentas variables.

Gastos No Recuperables	
Perdida Morosidad (s/ingresos)	0,75%
Gestión (15% TR + otros ingresos) (s/ingresos)	3,00%
Comercialización (s/ingresos)	3,00%
Imprevistos (s/ingresos)	5,00%
Total Gastos No Recuperables	11,75%

- La tasa de descuento, 10% se ha establecido en función de las rentabilidades obtenidas en operaciones realizadas, datos de agentes y consultores inmersos en los procesos de compra-venta de activos de *retail*, y se han corregido en función de los diversos parámetros económico-financieros, IPC, Euribor, rentabilidades de otros productos financieros, PIB esperado, prima de riesgo etc.
- Rentabilidad neta inicial: 6,42% (obtenida del ratio ingresos netos/valor de mercado) equivalente a la rentabilidad exigida por un posible inversor en la compra del activo).
- La tasa de salida que se aplica para el periodo de renta una vez finalizados los años de plazo es la que un inversor esperaría obtener por la compra-venta en el futuro, habitualmente inferior a la tasa de rentabilidad del momento de la compra por lo que se estima en un 6%
- No se han tenido en cuenta nada más que gastos asociados al inmueble por lo que otro tipo de gastos, como algunos gastos operativos que pudiera generar sociedad por contabilidad corporativa, asesoramiento legal o supervisión corporativa de Dirección, etc. no se han considerado ya que no son propios del inmueble, sino que se relación con el propietario y su estructura empresarial o societaria.

Supuestos	
Gastos de Adquisición (s/ Semi Gross Present Value	3,00%
Gastos No Recuperables	11,75%
Desocupación Largo Plazo s/Ingresos)	8,00%
Net initial Yield	6,42%
Tasa Salida (Cap Rate)	6,00%
Gastos Salida	3,25%
Discounted Rate	10,00%

IPC Año 1	1,50%
IPC Año 2	1,60%
IPC Años 3 a 11	2,00%

2. MERCADO

2.1. ANALISIS DEL MERCADO.

Todos los operadores coinciden en señalar que el mercado de *retail* en centros comerciales, en España sigue ofreciendo una perspectiva de crecimiento y de consolidación en consonancia, con el crecimiento de la economía del país, acompañado además por el interés por parte de operadores nacionales e internacionales en este tipo de activos, destacando las SOCIMIS como vehículos principales de este sector de inversión.

Parámetros como el aumento de la afluencia de potenciales clientes, crecimiento sostenido del sector turístico, no solo en número de individuos sino también en su gasto medio y aumento de la confianza del consumidor, así como un ligero volúmenes de ventas, consolidan la recuperación iniciada en el año 2015.

OPERACIONES DE INVERSIÓN (TRANSACCIONES). ENERO - DICIEMBRE 2015

CENTROS (Ubicación)	Vendedor	Comprador
AIRESUR (Sevilla)	Grupo Lar	CBRE Global Investors
ARTURO SORIA PLAZA (Madrid)	Obraser	Merlin Properties
AS TERMAS (Lugo)	ADIA	Lar España Real Estate Socimi
BILBONDO (Basauri - Vizcaya)	CBRE Global Investors	LaSalle Investment Management
CONNECTA (Córdoba)	Alpha Pyrenees Trust	MDSR Investments
DOLCE VITA ODEÓN (Narón - La Coruña)	Chamartin	Patron Capital, Eurofund Investments
EL MANAR (Massalfassar - Valencia)	Pradera	Harbert
EL ROSAL (Ponferrada - León)	Doughty Hanson	Lar España Real Estate Socimi
EL TELER (Ontinyent - Valencia)	JP Morgan	Comercio Fácil, S.L.
ESPACIO LEÓN (León)	CG Malls Europe Fund	Blackstone
HERÓN CITY BCN (Barcelona)	Azorallon	ActivumSG (Azorallon)
LA DEHESA - P.C. (Alcalá de Henares - Madrid)	Triuve	MDSR Investments
LEÓN PLAZA (León)	Des. de Proyectos Martinsa Grupo Norte	EspañaDueo
MEGAPARK BARAKALDO (Barakaldo - Vizcaya)	Oaktree	Lar España Real Estate Socimi
MIRAMADRID (Paracuellos de Jarama - Madrid)	Hercesa	Meridia Capital
MONTECARMELO (Madrid)	Invesco	New Winds Group
MORALEJA GREEN (Alcobendas - Madrid)	ING	Kennedy Wilson
PARQUE CEUTA (Ceuta)	H.I.G. Capital	Hemisferio, TIAA Henderson
PLAZA ÉBOLI (Pinto - Madrid)	Doughty Hanson	H.I.G. Capital
PLENILUNIO (Madrid)	Orion	Klépierre
PORTAL DE LA MARINA (25%) (Ondara - Alicante)	Eroski	Lar España Real Estate Socimi
PUERTO VENEZIA (50%) (Zaragoza)	Intu	CPPIB
RIBERA DEL XUQUER (Carcabent - Valencia)	UBS Real Estate	CBRE Global Investors
RIVAS FUTURA (Rivas Vaciamadrid - Madrid)	Lone Star	Credit Suisse
SEVILLA FACTORY (La Rinconada - Sevilla)	Unibail-Rodamco	GreenOak
ZIELO SHOPPING (Pozuelo - Madrid)	Hines	UBS Real Estate
ZUBIARTE (Bilbao - Vizcaya)	Fondo Sierra, CBRE GI	ActivumSG

(Fuente: libremercado.com)

En el último trimestre del 2016 las operaciones más importantes realizadas han sido:

Diagonal Mar, vendido por Northwood Investors por 493 millones de euros a Deutsche Bank Asset Management con 87.085 m²SBA, Gran Vía de Vigo vendido por Oaktree Capital Management por 141 millones de euros a Lar España con 41.424 m²SBA y Espacio Torrelodones, Sexta Avenida, Ruta de la Plata por 62,3 millones de euros vendido por Klepierre a Activum SG, con 58.000 m²SBA.

(Fuente: JLL snapshot-retail-tercer-trimestre-2016)

También vemos que los precios que los inversores abonan son más elevados así TH Real Estate y Neinver cerraron la compra del centro comercial Nassica a la firma de capital riesgo KKR por 140 millones de euros, cuando hacía apenas dos años el actual vendedor compró la superficie comercial por unos 100 millones de euros. (Fuente: expansion.com)

Grandes marcas internacionales sin implantación en España, muestran su interés por situarse en lugares estratégicos ya sea en *high streets*, parques comerciales y/o centros comerciales, plazas con atracción de gran número de consumidores. El sector moda, ropa deportiva, hogar, ocio y restauración compiten por encontrar el espacio y la superficie idónea para atraer al mayor número de consumidores. Según CBR Ellis "como en años anteriores, España continúa entre los 10 primeros mercados objetivo de los comerciantes internacionales".

Actualmente operan en España unos 549 centros comerciales, representan aproximadamente entre el 17-18% del comercio minorista.

Se espera la inauguración de otros 24 nuevos para el año 2018.

APERTURAS Y AMPLIACIONES PREVISTAS 2016-2018						
NOMBRE	LOCALIDAD	PROVINCIA	C.C.AA.	PROMOTOR	TIPO	SBA
Nuevos Centros						
Alfatar Parc	Alfatar	Valencia	CVAL	Agrupación de Interés Urbanístico AP	PC	95.000
Calchetas	Tudela	Navarra	NAV	Inmuebles Calchetas, S.L.	PC	15.883
Cruce de Caminos	Sagunto	Valencia	CVAL	Lar Real Estate Sociimi	PC	45.000
F&N Mallorca Shopping	Palma de Mallorca	Baleares	BAL	Carrefour Property España	GR	66.000
Galeón Outlet	Adeje	S.C. de Tenerife	CAN	SDA	CF	11.000
Jaén Plaza (1ª fase)	Jaén	Jaén	AND	Grupo Alvares	PC	22.000
La Galería de Canalejas	Madrid	Madrid	MAD	Centro Canalejas Madrid	PE	12.000
León	León	León	CYL	Bogaris Retail	PC	26.141
Nevada	Armillá	Granada	AND	General de Galerias Comerciales	MG	85.000
Nuevo C.C. Circunv. Las Palmas G.C.	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas	CAN	Yudaya	GR	80.000
Open Sky Shopping Center & The Village	Torrejón de Ardoz	Madrid	MAD	Compagnie de Phalsbourg	MG	90.000
Palma Springs	Palma de Mallorca	Baleares	BAL	Unibail-Rodamco	GR	72.000
Park Sabadell	Sabadell	Barcelona	CAT	Bogaris Retail	PC	15.500
Plaza Rio Z	Madrid	Madrid	MAD	LSGIE	ME	39.000
Puertalmiraya	Almería	Almería	AND	Grupo Tejera	MG	107.000
Puerta de Chiclana	Chiclana	Cádiz	AND	Redevo	PC	14.837
Samitil Outlet Madrid	Leganés	Madrid	MAD	Forocita Madrid, S.L. (Grupo Samitil)	CF	42.000
San Juan y Valdezoño	Valladolid	Valladolid	CYL	Bogaris Retail	PC	29.442
Sector Nord	Carcaixent	Valencia	CVAL	Clasica Urbana Desarrollo Inmobiliario	PC	19.563
Solia Madrid Mall (1ª fase)	Madrid	Madrid	MAD	Mackintosh Mall I.G.	GR	50.000
Terrassa Plaça	Terrassa	Barcelona	CAT	Citygrove	PC	30.535
Torrecardenas	Almería	Almería	AND	Bogaris Retail	GR	60.000
Trocadero	Los Llanos de Andane (La Palma)	S.C. de Tenerife	CAN	Trocadero La Palma, S.L.	PE	10.239
Viladecans The Style Outlets	Viladecans	Barcelona	CAT	Neinver	CF	26.500
SBA Nuevos Centros						1.044.840
Ampliaciones						
Camino Real	S. Fernando de Henares	Madrid	MAD	Chelverton Properties, S.L.		95.000
Cayo	El Ejido	Almería	AND	Comerciantes de Poniente, S.A.		16.000
Glories	Barcelona	Barcelona	CAT	Unibail-Rodamco		14.000
La Dehesa	Alcalá de Henares	Madrid	MAD	Immochan		13.000
La Sierra	Córdoba	Córdoba	AND	Pradera		8.500
Plaza Mayor (Designer Outlet 1ª fase)	Málaga	Málaga	AND	Sonae Sierra, McArthurGlenn		18.000
SBA Ampliaciones						164.500
SBA TOTAL						1.209.140

(Fuente: libremercado.com)

2.2. RENTAS DE MERCADO.

Las rentas de mercado se establecen en función del tamaño del centro y de la superficie del local.

En función de las rentas conocidas de activos similares se han tomado como rentas medias las siguientes, en función de la superficie:

Local <50 m ²	35,00 €/m ² mes
Local 50 m ² <100 m ²	25,00 €/m ² mes
Local 100 m ² <200 m ²	20,00 €/m ² mes
Local 200 m ² <500 m ²	16,00 €/m ² mes
Local 500 m ² <700 m ²	12,00 €/m ² mes
Local >1000 m ²	10,00 €/m ² mes
Terrazas	35 €/m ² mes
Kiosco	70 €/m ² mes

Las rentas medias se han ponderado por parámetros de ubicación en cuanto a planta, relación con los espacios de acceso, escaleras o rampas y la forma y geometría del local así como su factor de identificabilidad dentro del centro.

2.3. INDICES.

Después de un periodo de **IPC** negativo, en septiembre de este año la tasa se situó en positivo, elevándose en octubre hasta el 0,7%, debido sobre todos al aumento de los precios de productos energéticos, todo indica que se mantenga estable hasta final de año, llegando a un IPC acumulado para el años en curso de 0,3%. Las previsiones para el año 2017 están entre 1,2 y 1,4%, saliendo del periodo de deflación de los últimos años. *(Fuente INE noviembre de 2016)*

Periodo			Variación %
Octubre 2015	a	Octubre 2016	0,7
Septiembre 2015	a	Septiembre 2016	0,2
Agosto 2015	a	Agosto 2016	-0,1
Julio 2015	a	Julio 2016	-0,6
Junio 2015	a	Junio 2016	-0,8
Mayo 2015	a	Mayo 2016	-1,0
Abril 2015	a	Abril 2016	-1,1
Marzo 2015	a	Marzo 2016	-0,8
Febrero 2015	a	Febrero 2016	-0,8

Enero 2015	a	Enero 2016	-0,3
Diciembre 2014	a	Diciembre 2015	0,0
Noviembre 2014	a	Noviembre 2015	-0,3
Octubre 2014	a	Octubre 2015	-0,7

En este escenario, la tasa de interés real se situaría por tanto por debajo de la nominal:

$$\text{Tasa interés real} = \text{Tasa de Interés nominal} - \text{IPC}$$

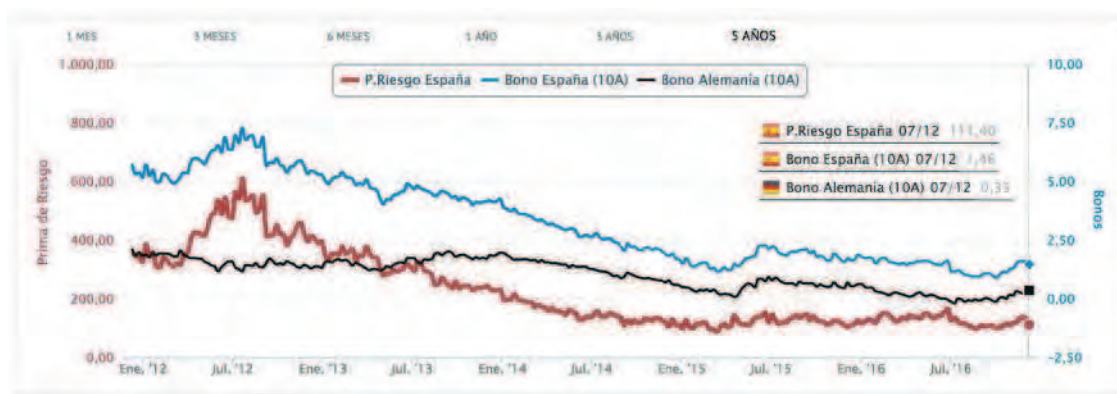
El **PIB** creció un 0,6% en el tercer trimestre y la tasa interanual el 3,2% suponiendo un alza respecto a las previsiones realizadas por el gobierno y estimadas por la Unión europea. Según los analistas será difícil mantener este crecimiento en el año 2017 ya que indicadores relevantes como el consumo privado y público, la creación de empleo fijo y las remuneraciones salariales apuntan a una previsión más contenida del 2,2%

El **Euribor** ha presentado un comportamiento descendente todo el año, que se prevé se mantenga en los próximos meses. *(Fuente infobolsa.es)*

Nombre	Último	Dif.	Dif. %	Máx. anual	Mín. anual	Fecha
EURIBOR 3 MONTHS (360)	-0,315	-0,002	-0,64	0,315	-0,315	06/12/2016
EURIBOR 6 MONTHS (360)	-0,219	-0,001	-0,46	0,220	-0,219	06/12/2016
EURIBOR 9 MONTHS (360)	-0,138	-0,002	-1,47	0,139	-0,138	06/12/2016
EURIBOR 12 MONTHS (360)	-0,079	-0,001	-1,28	0,080	-0,079	06/12/2016

La rentabilidad de los **bonos a 10 años** ha disminuyendo ligeramente durante el año situándose en 1,46 en el último mes, las previsiones de analistas apuestan por un comportamiento estable en los próximos meses.

En el gráfico se puede ver el comportamiento de **la prima de riesgo** frente al bono a 10 años español y alemán.



(Fuente infobolsa.es)

La estabilización del marco político, el interés inversor de diferentes intervinientes en el mercado inmobiliario así como la buena marcha del sector turístico y el aumento en la venta de viviendas hace pensar en un escenario más optimista que en los últimos años si bien el resultado de la elecciones en EEUU, la salida del Reino Unido de la Unión europea y la situación económica en algunos países de la zona euro deben marcar una cautela de manera que no se repita el escenario de burbuja inmobiliaria de años anteriores.

Los principales indicadores empleados para fijar la rentabilidad inicial:

- Prima de riesgo española a 07/12/2016: 111,40 puntos básicos
- Bono a 10 años, 07/12/2016: 1,46%
- Rentabilidad de la deuda a 2 años, diciembre de 2016: 1,57%
- Rentabilidad de la deuda a 5 años, diciembre de 2016: 2,16%

(Fuente Tecnitasa)

2.4. VALOR.

18.293.200 €

(Dieciocho millones doscientos noventa y tres mil doscientos euros)

En Madrid a 31 de diciembre de 2016

Paloma Ferrández González
Arquitecto COAM nº 9040
MRICS RV Nº 6378683



Para y en nombre de **TECNITASA**

Queremos señalar que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación

ANEXO V Informe de la Estructura Organizativa y Control Interno de la Sociedad

NUMULAE GESTIÓN SE SERVICIOS, SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA

1.- PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con C.I.F. A-85654804, con domicilio social situado en la calle Goya 23, Planta 1ª y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Numulae Gestión De Servicios, S.L., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous con fecha 12 de febrero de 2009, con el número 478 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de marzo de 2009, en el Tomo 26.509, Folio 139, Sección 8ª, Hoja M-477.678, Inscripción 1ª.

En la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 31 de marzo de 2017 se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como la modificación de la denominación social a Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.. Dicha decisión fue elevada a público con fecha 1 de junio de 2017 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco, bajo el número 2.444 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de julio de 2017, en el Tomo 26.509, Folio 148, Sección 8, Hoja M-477678, Inscripción 8.

Posteriormente, con fecha 8 de mayo de 2017 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I).

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, (en adelante la "**Ley de SOCIMIs**"), es el siguiente:

ARTÍCULO 2.-

1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) La tenencia, adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (CNAE 6820).
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles.

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

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

2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión, supervisión y control de la sociedad, salvo en materias por Ley o los Estatutos a la Junta General. Tiene la misión de asegurar que la información financiera registrada sea veraz, legítima y que refleje de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Las principales responsabilidades del Consejo de Administración son:

- La elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales, debe asegurar que reflejan la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la Sociedad.
- El diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de interés

La composición del Consejo de Administración es la siguiente:

- La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. representada por D. Javier Suárez Zapata (PRESIDENTE, CONSEJERO)
- Parador de Oza, S.L. representada por D. Javier Porras Díaz. (CONSEJERO)
- D. Simon Thomas Blaxland (CONSEJERO)
- Mugía Magna, S.L. representada por D. Mariano Miguel Velasco (CONSEJERO)
- D. Francisco Javier Porras Díaz (SECRETARIO NO CONSEJERO)

Dado que el Consejo de Administración está formado por 4 miembros, ha decidido no crear una Comisión de Auditoría.

El Consejo de administración se reúne, como mínimo trimestralmente.

El modelo de gestión del Grupo se instrumentaliza a través de dos contratos de gestión:

- Gestión de activos (La Nueva Marticha, S.L.)
- Gestión de finanzas y administración (Parador de Oza, S.L.)

Toda decisión estratégica es consensuada y aprobada por el Consejo en reunión con Parador de Oza.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada por Parador de Oza, si bien la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Parador de Oza en colaboración con La Nueva Marticha y con el departamento contable de la Sociedad. No obstante, la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

Parador de Oza forma parte del Consejo Administración siendo además su Administrador el Secretario del Consejo.

La compañía se estructura según el siguiente organigrama:



La Sociedad cuenta con un empleado que se encarga de la llevanza de libros diarios de la Sociedad así como la preparación del reporting mensual que la sociedad prepara, la dirección financiera de Parador de Oza revisa los cierres mensuales minuciosamente. Parador de Oza se encarga de elaborar las cuentas anuales y demás información financiera de la sociedad que somete a la aprobación de los órganos de administración de Numulae asistida por los auditores externos de la sociedad, HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L.P, a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento la imagen fiel de su patrimonio.

3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por la dirección financiera de Parador de Oza.

Numulae cuenta con un plan estratégico a medio plazo que ha sido definido por Parador de Oza en conformidad con el Consejo de Administración. El objetivo de Numulae se centra en la adquisición de locales comerciales para su explotación en régimen de arrendamiento.

Realización de presupuestos:

Numulae realiza un presupuesto anual durante el primer trimestre de cada año. El presupuesto incluye:

- Un presupuesto de ingresos confeccionado por La Nueva Marticha según los contratos firmados con los clientes en ese período.
- Un presupuesto de gastos operativos confeccionado por el La Nueva Marticha y revisado por la dirección financiera de Parador de Oza.
- Un presupuesto de gastos generales confeccionado por la Dirección financiera de Parador de Oza.
- Proyecciones sobre potenciales inquilinos elaborada por el La Nueva Marticha y revisado por la dirección financiera de Parador de Oza.

Controles internos:

Numulae Gestión de Servicios ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de producción de la información financiera así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto.

Dichos controles son los siguientes

- Mensualmente la Administración manda al Director Financiero de Parador de Oza la propuesta de pago de facturas recibidas, el cual aprueba o no dicha propuesta, si hubiese algún pago que difiriese del presupuesto se analizan las diferencias y se aprueba o rechaza en base a la justificación de dicho gasto.
- Entre los 5 primeros días de cada mes, La Nueva Marticha envía al Director Financiero de Parador de Oza la facturación para su revisión, se verifica que las rentas y gastos repercutidos coinciden con los contratos firmados por los inquilinos y se aprueba o se plantean modificaciones. Así mismo, alrededor del día 15 de cada mes se realiza un control de impagados por parte de La Nueva Marticha y se establece comunicación con el inquilino.

- Revisión de valoraciones: Numulae Gestión de Servicios realiza valoraciones periódicas en función de la normativa exigida por el MAB. Este requerimiento es trasladado a la sociedad tasadora al objeto de cumplir la solicitud.

Reporting trimestral:

Numulae Gestión de Servicios realiza trimestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete se compone de la información financiera confeccionada por la dirección financiera de Parador de Oza y el Consejo de Administración.

Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por la Dirección Financiera de Parador de Oza, dichos estados son auditados y revisados por el Consejo de Administración antes de su formulación y aprobación.

Código de Conducta:

Numulae Gestión de Servicios ha definido un Código de Conducta para los empleados y demás personas que asesoran a la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conducta de obligado cumplimiento para el personal de la compañía y la totalidad de asesores y gestores externos que tienen acceso a la información financiera.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera los realiza el Consejo de Administración de la Sociedad.

4.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, internos y externos, entendiendo como riesgos los factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad. Parador de Oza y la Numulae han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Entre los riesgos más relevantes para Numulae destacaríamos:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables.

En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
 - iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
 - Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
 - Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
 - Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
 - Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
 - Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera como más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado según normativa contable.
- Pagos y tratamiento de gastos.

- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de Numulae.

5.- COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Para que la información financiera tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

Las Cuentas Anuales de Numulae Gestión de Servicios son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y mensualmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor.

6.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

La Gestora realiza un reporte semanal, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs.

El Consejo de Administración de Numulae Gestión de Servicios mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- a) Información relevante publicada en la web de la Compañía:
 - Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, así como con la Circular 15/2016) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de hecho relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.

- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción del hecho relevante por parte del equipo gestor de la Sociedad y supervisión por parte del Asesor Registrado.
- Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado, por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
- Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del MAB, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
- Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor.

Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que el equipo gestor de la Sociedad es el responsable de colgar la información relevante tanto en la web del MAB (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web de la Sociedad.

b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por los integrantes del equipo gestor, quienes son conocedores de la información pública existente así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, el equipo gestor contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

c) Declaraciones realizadas por representantes de la Compañía a los medios de comunicación:

No es práctica del empleado y consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha conllevado la incorporación a negociación en el MAB de Tarjar, especialmente, velar por que no haya asimetría de información en el

mercado (principalmente, artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en la Circular 15/2016 del MAB). Dichas personas a su vez, son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de Tarjar que fuera a realizarlas, hablara previamente con el equipo gestor para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.

The image contains four distinct handwritten signatures in blue ink. The top-left signature is a simple, stylized mark. The top-right signature is more complex, featuring a large loop and a horizontal line. The bottom-left signature is a cursive, flowing script. The bottom-right signature is written diagonally and appears to be 'Gonzalez'.