

**Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI) de la totalidad de las acciones de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**



Julio 2017

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("MAB SOCIMI"), preparado con ocasión de la incorporación en el MAB de la totalidad de las acciones de la Sociedad AM LOCALES PROPERTY SOCIMI S.A., 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 las Circulares del MAB 20/2016, de 5 de diciembre y 1/2017 de 11 de abril (en adelante, la "**Circular MAB 14/2016**"), designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 14/2016, y la Circular del MAB 16/2016, 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB.

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 íntegramente y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que el mismo se refiere.

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

Armabex Asesores Registrados, S.L con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la sociedad AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, y a los efectos previstos en el apartado quinto, puntos B y D, de la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

## DECLARA

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado Alternativo Bursátil.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la sociedad AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular del MAB 14/2016, 26 de julio, por la que se aprueban 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) y por la Circular del MAB 16/2016 de Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

**Tercero.** Ha revisado la información que la sociedad General de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y 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 AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

## ÍNDICE

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN. ....	8
1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO. ....	16
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. 16	
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.....	16
1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social. ....	17
1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. ....	18
1.4.1 Nombre legal y comercial. ....	18
1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia del Capital Social de la Sociedad ..	18
1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI. ....	38
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. ....	39
1.6.0 Descripción general del negocio del Emisor y Mercado en el que opera la Sociedad. ....	39
1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.....	40
1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. ....	53
1.6.3. Información Fiscal. ....	53
1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	62
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. ....	64
1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	70
1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	71
1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...). ....	72

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 punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta 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. ....	74
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. ....	75
1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. ....	76
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. ....	76
1.14 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros(ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. ....	89
1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica. ....	89
1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	89
1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. ....	89
1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor .....	90
1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	90
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 ello 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 y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	93
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	



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

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. ....	95
1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica. ....	96
1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social. ....	96
1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.....	97
1.18.1 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 de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:.....	97
1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos .....	100
1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos .....	102
1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo .....	103
1.19 Información Financiera. ....	106
1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período 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 de 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.....	106
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 subsanación y plazo previsto para ello. ....	124
1.19.3 Descripción de la política de dividendos.....	124
1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. ....	126
1.20 Declaración sobre el capital circulante .....	126
1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía .....	127
1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.....	127

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

1.23 Factores de riesgo .....	127
2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	138
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 admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación. ....	138
2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado. ....	138
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. ....	139
2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-EE o MAB-SOCIMI. ....	141
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.....	142
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.....	142
2.7 Las Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB 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 .....	143
2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General .....	145
2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	149
3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....	151
4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	152
4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.....	152
4.2 En el 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.....	152
4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.....	153
ANEXOS .....	154
ANEXO 1. Informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad. ....	154
ANEXO 2. Resumen de Informe de valoración de los activos inmobiliarios. ....	154
ANEXO 3. Alta en el Régimen Especial de SOCIMI. ....	154

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

ANEXO 4. Revisión limitada a 15 de mayo de 2017. ....	154
ANEXO 5. Informes de Auditoría de los ejercicios 2014, 2015 y 2016. ....	154
ANEXO 6. Informe de Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Sociedad. .....	154

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, indistintamente, el “**Mercado**” o el “**MAB**”, la sociedad AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante, indistintamente, “**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha encargado a Aguirre Newman Madrid, S.A.U. (En adelante “**Aguirre Newman**”) una valoración independiente de su negocio. En aras de dicho encargo, Aguirre Newman, ha emitido un informe de valoración de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, a 15 de mayo de 2017, una copia del cual se adjunta como **Anexo 1** a este Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el “**Documento Informativo**”, el “**Documento**”, o “**DIIM**”). El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe de Aguirre Newman.

Aguirre Newman, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma de los valores de mercado de los activos (valores que han sido estimados por Aguirre Newman Tasaciones y Valoraciones, S.A.U. a fecha 15 de mayo de 2017 y en base a los estándares RICS) deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre valor razonable de activos y pasivos.

Aguirre Newman para la valoración societaria de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI ha seguido la siguiente metodología de trabajo:

### *1 ESTIMACIÓN DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS:*

#### I. VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS

Se ha estimado el valor de mercado de los activos tomando como referencia el informe de valoración de los distintos activos a 31 de enero de 2017 (Anexo 2).

- Aguirre Newman Tasaciones y Valoraciones S.A.U. ha sido la empresa encargada de la valoración de los activos con fecha 31 de enero de 2017, realizada bajo normativa RICS.
- El valor bruto total de los activos asciende a 144.889.000 €.
- La valoración se ha realizado mediante el método de descuento de flujos de caja en todos los activos.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

- El periodo sobre el que se han calculado los flujos de caja es de 5 años.
- Se han utilizado distintas tasas por activo, tanto de descuento como de salida (“exit yields”) para el cálculo del valor residual de los activos en el año 5.
- Las tasas de descuento varían entre el 6% y 11,5% dependiendo de la ubicación, la situación de arrendamiento y el estado de conservación de los activos.
- Las “exit yields” aplicadas varían entre el 3,25% y el 8,5% dependiendo también de la ubicación la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación de los activos.
- El periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino se ha considerado en función de las características de cada activo.
- Los costes de adquisición representan un 2,5% del valor bruto del activo.
- Se han considerado unos gastos de comercialización (“lettingfees”) correspondientes al 10% de la renta anual en los cambios de inquilino.
- Los costes de venta ascienden a un 1% del valor de salida calculado en el DFC.
- El valor neto total de los activos asciende a 141.283.000 €.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Nº activo	Ubicación	Tipología	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Método de Valoración	Exit yield	Tasa de descuento	VM (€/m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Bruto (€)	Valor de Mercado Neto (€)
1	Córdoba	Local comercial	Gran Capitan 18	475	DCF	5,75%	7,50%	5.253	2.495.000	2.433.000
2	Alcázar de San Juan	Suelo	Ctra. Herencia s/n	7.281	Residual Estático	-	-	182	1.324.000	1.304.000
3	Valdepeñas	Local comercial	Av. Estudiantes 67	4.750	DCF	6,50%	9,00%	219	1.042.000	1.016.000
4	Alcázar de San Juan	Local comercial	Álvarez 10 y 12	586	DCF	6,25%	8,50%	783	459.000	448.000
5	Madrid	Local comercial	Claudio Coello 44a	271	DCF	4,00%	6,50%	18.395	4.985.000	4.860.000
6	Madrid	Local comercial	C/ Hermosilla, 17	251	DCF	4,00%	6,75%	21.402	5.372.000	5.238.000
7	Madrid	Local comercial	C.C. La Vaguada	473	DCF	4,50%	6,75%	11.057	5.230.000	5.099.000
8	Madrid	Local comercial	Pº Castellana 218, loc. 3-A 177		DCF	5,00%	7,50%	12.927	2.288.000	2.231.000
9	Madrid	Local comercial	Martínez Campos 26	413	DCF	5,50%	7,50%	4.194	1.732.000	1.689.000
10	Madrid	Local comercial	Ppe. Vergara 266	349	DCF	5,50%	7,50%	7.106	2.480.000	2.418.000
11	Alcobendas	Local comercial	C.C. Río Norte Dep. 7	816	DCF	8,00%	10,00%	1.971	1.608.000	1.568.000
12	Galapagar	Local comercial	P.l. Los Llanos	4.000	DCF	6,25%	8,00%	318	2.071.000	2.019.000
13	Alcorcón	Local comercial	C.C. Río Este	1.759	DCF	6,00%	8,50%	4.371	7.686.000	7.494.000
14	Alcobendas	Local comercial	C.C. Río Norte	391	DCF	8,00%	10,75%	6.370	2.491.000	2.429.000
15	Madrid	Local comercial	Bravo Murillo 194	1.562	DCF	5,50%	7,75%	2.350	3.671.000	3.579.000
16	Móstoles	Local comercial	Av. Dos de Mayo 23	117	DCF	6,00%	8,50%	3.120	365.000	356.000
17	Móstoles	Local comercial	Dos de Mayo 23	242	DCF	6,00%	8,00%	2.719	658.000	642.000
18	Madrid	Local comercial	Cava de San Miguel 15	48	DCF	5,00%	7,25%	25.565	1.221.000	1.190.000
19	Madrid	Local comercial	Manuel Becerra 13	202	DCF	5,25%	7,50%	10.371	2.095.000	2.043.000
20	Madrid	Local comercial	Alcalá 310	215	DCF	5,75%	7,75%	3.460	744.000	725.000
21	Madrid	Local comercial	Fuencarral 25	147	DCF	3,75%	6,25%	27.531	4.047.000	3.946.000
22	Madrid	Local comercial	Augusto Figueroa 31	126	DCF	4,75%	6,75%	7.669	969.000	945.000
23	Madrid	Local comercial	Goya 30	98	DCF	4,75%	6,75%	7.755	760.000	741.000
24	Madrid	Local comercial	Marqués de Urquijo I	317	DCF	4,75%	7,50%	33.163	10.529.000	10.266.000
25	Madrid	Local comercial	Puerta del Sol 13	433	DCF	3,25%	6,00%	63.172	27.359.000	26.675.000
26	Madrid	Local comercial	Gran Vía 61	911	DCF	3,50%	6,00%	18.099	16.492.000	16.080.000
27	Madrid	Local comercial	Fuencarral 119	773	DCF	4,00%	7,25%	12.631	9.765.000	9.521.000
28	Madrid	Oficina	Castellana 135	500	DCF	4,50%	7,25%	4.550	2.275.000	2.218.000
29	Málaga	Local comercial	C.C. Los Patios	2.814	DCF	6,75%	9,00%	1.506	4.239.000	4.133.000
30	Santander	Local comercial	Jesús de Monasterio 12	582	DCF	5,25%	7,25%	3.297	1.919.000	1.871.000
31	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	350	DCF	6,00%	7,75%	2.217	776.000	757.000
32	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	287	DCF	6,00%	8,25%	2.659	763.000	744.000
33	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	250	DCF	6,00%	8,25%	2.500	625.000	609.000
34	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	666	DCF	6,00%	7,75%	1.498	998.000	973.000
35	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	523	DCF	6,00%	7,75%	1.122	587.000	572.000
36	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	102	DCF	6,00%	7,75%	1.461	149.000	145.000
37	Sevilla	Local comercial	Sierpes 44	128	DCF	4,75%	7,00%	9.211	1.179.000	1.150.000
38	Zaragoza	Local comercial	C.C. Augusta	3.284	DCF	8,50%	11,50%	402	1.319.000	1.286.000
39	Alcázar de San Juan	Residencia	Paraje Morotones, s/n	6.968	DCF	7,75%	10,00%	759	5.288.000	5.156.000
40	Madrid	Local comercial	C/ Atocha, 24	2.093	DCF	5,50%	7,75%	2.310	4.834.000	4.714.000
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>144.889.000</b>	<b>141.283.000</b>

## II. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD PARA EL VALOR DE LA SOCIEDAD

Posteriormente, con el objetivo de poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad al Valor de Mercado de los activos proporcionado por Aguirre Newman Tasaciones y Valoraciones, S.A.U. (141.283.000€) del +/- 3%. El resultado del análisis de sensibilidad arroja el siguiente rango de valores para la cartera de la Sociedad:

Datos a 15 de mayo de 2017	Bajo	Medio	Alto
Valor de mercado de la cartera	137.044.510€	141.283.000€	145.521.490 €

Adicionalmente, se ha realizado un análisis de sensibilidad a una variación de +/-0,5% en la tasa de descuento aplicada en el cálculo de los costes de estructura e impuestos diferidos.

III. PLUSVALÍA LATENTE

Debido al régimen de tributación especial de SOCIMI al que se encuentra acogido la sociedad, el cálculo de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo es ajustado teniendo en consideración el momento en el que la sociedad se acogió al régimen de SOCIMI y al periodo estimado para la valoración de los activos. Todo esto implica un ajuste en la valoración de la sociedad.

IV. PLUSVALIA MUNICIPAL

Han realizado un análisis sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal.

V. COSTES DE ESTRUCTURA

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos inmobiliarios, que actualmente tal y como se define en el contrato de gestión ascenderían a aproximadamente 989.000 euros al año (correspondientes al 0,7% del valor inmobiliario de los activos). Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes más un valor terminal de estos costes proyectados a 5 años. La tasa descuento que han aplicado corresponde al promedio de tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos.

Se ha realizado un ajuste por los costes de estructura de la Sociedad, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos de la Sociedad pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad y son, por tanto, necesarios para la realización de las plusvalías latentes.



## 2 CÁLCULO DE POSICIÓN FINANCIERA NETA Y OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

### I. POSICIÓN FINANCIERA NETA

Posición Financiera Neta	15/05/2017
<b>Deuda con entidades de crédito</b>	<b>- 26.771.220 €</b>
Deuda a l/p	- 20.440.130 €
Deuda a c/p	- 6.331.090 €
<b>Total efectivo y otros activos</b>	<b>6.677.262 €</b>
Efectivo y otros activos líquidos	6.677.262 €
<b>Total activos financieros</b>	<b>635.316 €</b>
Inversiones financieras a l/p	635.316 €
Inversiones financieras a c/p	- €
<b>POSICION FINANCIERA NETA</b>	<b>- 19.458.642 €</b>

Las deudas con entidades de crédito a fecha de la revisión limitada de 15 de mayo de 2017 (descrita en el punto 1.13 del presente Documento y adjunta en el Anexo 4) se corresponden con cinco préstamos hipotecarios, una cuenta de crédito y un préstamo no hipotecario. Tras el análisis realizado sobre dichos préstamos, asumen que el valor contable de los mismos es equivalente al valor de mercado.

### II. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

Otros activos y pasivos	15/05/2017
<b>Total otros activos</b>	<b>1.891.254 €</b>
Inmovilizado intangible	430 €
Inmovilizado material	304.771 €
Inversiones en empresas del grupo	- €
Activos por impuesto diferido	1.222.800 €
Existencias	- €
Deudores comerciales	315.520 €
Inversiones en empresas del grupo	47.733 €
<b>Total otros pasivos</b>	<b>- 8.562.922 €</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero y otros	- 5.001.002 €
Acreeedores por arrendamiento financiero y otros	- 518.653 €
Acreeedores comerciales y otras cuentas	- 3.043.267 €
<b>OTROS ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>- 6.671.668 €</b>



En el epígrafe “otros activos”, principalmente se encuentra la cuenta de “Activos por impuesto diferido” correspondiente a las diferencias temporales generadas a través de:

- (i) el deterioro registrado en la participación en Grupo GB Residencias, S.A.U.
- (ii) la valoración de instrumentos financieros derivados
- (iii) las operaciones societarias realizadas en los últimos meses.

El desglose de esta partida, “Activos por impuesto diferido”, se detalla en el punto 1.13 del presente Documento.

Dentro del epígrafe “otros pasivos” se encuentran las partidas de aproximadamente 5,5 millones de euros que se corresponden con un arrendamiento financiero relacionado con un activo inmobiliario.

### 3 METODOLOGÍA TRIPLE NAV

El método de Valoración Societaria Triple NAV consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, este sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.

De este modo, partiendo de las cuentas auditadas y el Balance de Situación de la Sociedad a 15 de mayo de 2017, el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a esa misma fecha sería el siguiente:

<b>Valoración Societaria a 15/05/2017</b>	<b>Bajo</b>	<b>Medio</b>	<b>Alto</b>
Valor de mercado de la cartera	137.044.510€	141.283.000€	145.521.490 €
Posición financiera neta	- 19.458.642€	- 19.458.642 €	- 19.458.642€
Otros activos y pasivos	- 6.671.668€	- 6.671.668 €	- 6.671.668€
Costes de estructura	- 10.643.500€	- 10.029.897 €	- 9.487.561 €
Impuesto diferido por plusvalías contables	- 10.682.555 €	- 10.437.276 €	- 10.198.723 €
Impuesto diferido plusvalías municipales	- 1.808.162€	- 1.766.646 €	- 1.726.267 €
<b>NET ASSET VALUE</b>	<b>87.779.983 €</b>	<b>92.918.871 €</b>	<b>97.978.629 €</b>

### **Fijación del precio de incorporación al MAB**

Con fecha 6 de junio de 2017 el Consejo de Administración ha fijado un valor de 19,48 € (diecinueve euros con cuarenta y ocho céntimos) para cada una de las acciones de la Sociedad, lo que supone un valor de la Sociedad que asciende a noventa y siete millones novecientos cuarenta y cinco mil seiscientos noventa y tres euros con veinticuatro céntimos (97.945.693,24 €).

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben de 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:

### **Riesgo de potencial conflicto de interés como consecuencia de que los accionistas mayoritarios últimos de la Sociedad son a su vez accionistas de la Compañía encargada de la gestión de los activos inmobiliarios**

Los accionistas mayoritarios de la Sociedad son a su vez accionistas de Inversiones GB Balboa, S.L., compañía gestora contratada para la gestión de la Sociedad. En concreto, los accionistas de la Sociedad, controlan conjuntamente de forma indirecta el 100% de dicha gestora, por lo que pudieran anteponer sus intereses en la compañía gestora sobre los intereses de la Sociedad.

### **Accionistas de referencia**

Los tres accionistas de referencia de la Sociedad son hermanos entre sí por lo que, actuando a nivel de unidad familiar, a fecha del presente Documento, controlan directa o indirectamente el 100% de la Sociedad. Los potenciales nuevos accionistas deberán considerar que, mientras los accionistas de referencia actúen como una unidad familiar, muy difícilmente podrán influir en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Por lo tanto no se puede asegurar que los intereses de los tres hermanos accionistas de referencia coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad.

### **Riesgos por la operación de arrendamiento financiero (Leasing)**

La Sociedad cuenta, a fecha del presente documento, con un activo contratado en régimen de arrendamiento financiero (Leasing), la finca urbana correspondiente al local tienda números tres y cuatro situados en la Puerta del Sol, número 13. El contrato que suscribe y regula dicho arrendamiento financiero, especifica en su estipulación número décimo segunda-Resolución y Vencimiento Anticipado- que la falta de pago de cualesquiera de los plazos contractuales

acordados facultará a la arrendadora financiera, sin perjuicio de su derecho a reclamar su importe, a exigir, según su elección, bien al pago inmediato de la totalidad de las cuotas pendientes y el importe impagado de las vencidas, con los intereses de demora de estas últimas, es decir, anticipándose la exigibilidad de las cuotas correspondientes a la parte del periodo de utilización que aún no hubiese transcurrido, o bien a la inmediata devolución de los bienes a la sociedad arrendadora financiera, dejando a salvo su derecho a exigir el pago de las cuotas debidas e impagadas más sus intereses de demora.

Por lo tanto, en caso de que el Emisor incurriese en un solo impago de los plazos de este arrendamiento financiero, ello afectaría a la cuenta de resultados de la Sociedad en caso de reclamación de todos los plazos pendientes, y a la valoración de la Sociedad en caso de la pérdida del activo.

**Riesgos vinculados a la posible falta de inquilinos para los inmuebles y espacios alquilables que forman parte de los Locales Comerciales**

Los inquilinos existentes pudieran no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad pudiera tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. En este sentido, existe el riesgo de: (i) que no hubiese renovaciones de contratos de alquiler y (ii) que los nuevos contratos de alquiler que pudieran formalizarse al vencimiento de los vigentes actualmente, no se realicen al precio utilizado por Aguirre Newman en su informe de valoración de la Sociedad y que, por tanto, la Sociedad no obtuviera el nivel de rentas inicialmente estimado.

## 1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y 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.*

---

Don Herminio García-Baquero Arias, actúa en su calidad de Presidente y Consejero, en nombre y representación de la Sociedad AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A., en virtud de las facultades expresamente conferidas por la Junta Universal y Extraordinaria de accionistas celebrada el día 22 de mayo de 2017, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del Mercado Alternativo Bursátil prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**SOCIMI**”) establecida en la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio de 2016. En adelante, el segmento creado en el Mercado específicamente para las SOCIMI será denominado el “**MAB SOCIMI**”.

Don Herminio García-Baquero Arias, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

---

### *1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.*

---

BNFIX AUDIT Auditores, S.L.P. (en adelante, "BNFIX") fue reelegido auditor de la Sociedad por acuerdo de su socio único el día 30 de junio de 2014 para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectuó por el plazo de 3 años, a saber, de 2014 a 2016.

BNFIX es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Martín de los Heros, 59 bis 1º oficinas, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4707, Libro 0, Folio 202, Hoja M-77322, Sección 8º, con C.I.F. número B28638484, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0294.

Los Administradores de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, en el marco de la incorporación de sus acciones al MAB, han formulado las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2016 que han sido auditadas por BNFIX y así como han formulado los Estados Financieros Intermedios a 15 de mayo de 2017 que han sido objeto de revisión limitada por BNFIX. Tanto las Cuentas Anuales como las Intermedias, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y el resto del marco normativo. Dichas Cuentas Anuales Auditadas y la correspondiente Revisión Limitada a 15 de mayo de 2017, se adjuntan como **Anexo 4 y Anexo 5** al presente Documento Informativo.

No obstante, con motivo de la incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB, en la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2017, la Sociedad ha designado a Grant Thornton, S.L.P. (en adelante, "Grant Thornton") como nuevo auditor para los ejercicios sociales 2017, 2018 y 2019.

---

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

---

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 10ª planta, de Madrid, con N.I.F. número A-79783981. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "ALIMENTARIA MANCHEGA S.A." por medio de escritura otorgada el día 14 de noviembre de 1990, por el Notario de Madrid, Don José María Peña y Bernaldo de Quiros, bajo el número 2.889 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 10 de enero de 1991 en el Tomo 616, Folio 164, Hoja 13045, Inscripción 1.

El objeto social de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

#### **ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL**

*La Sociedad tiene por objeto, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:*

- a) La 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.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe*

*pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el apartado b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs.*

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

*Adicionalmente a lo anterior, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto su renta represente menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

*Las actividades enumeradas en el presente artículo podrán también ser desarrolladas indirectamente por la Sociedad a través de su participación en otras sociedades con objeto idéntico, análogo o similar.*

*En cualquier caso, quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.*

---

#### *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 AM LOCALES PROPERTY SOCIMI S.A., siendo su nombre comercial “AM LOCALES PROPERTY SOCIMI”.

##### **1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia del Capital Social de la Sociedad**

- **14 de noviembre de 1990, Constitución de la sociedad** Alimentaria Manchega S.A. por tiempo indefinido, bajo la denominación de “ALIMENTARIA MANCHEGA S.A.” por medio de escritura otorgada el día 14 de noviembre de 1990, por el Notario de Madrid, Don José María Peña y Bernaldo de Quiros, bajo el número 2.889 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 10 de enero de 1991 en el Tomo 616, Folio 164, Hoja 13045, Inscripción 1.

El objeto social inicial era la elaboración y distribución de productos alimentarios, de forma directa o a través de su participación en sociedades de objeto análogo.

El capital social inicial a la fecha de constitución de la Sociedad ascendía a un importe de treinta millones de pesetas (30.000.000 ptas.), representado en tres mil acciones (3.000) nominativas, ordinarias, representadas por medio de títulos, de un valor nominal de diez mil pesetas (10.000 ptas.).

Las tres mil acciones representativas del capital fueron puestas en circulación en el propio acto de la constitución y suscritas a la par por los accionistas de la forma en la que se expresa a continuación:

- a. Don Herminio García-Baquero Gómez-Comino, suscribe dos mil novecientos sesenta y nueve acciones, números uno al dos mil novecientos sesenta y nueve, por un total nominal de 29.690.000 ptas.
- b. Doña María Luisa García-Baquero Arias, suscribe diez acciones, números dos mil novecientos setenta al dos mil novecientos setenta y nueve, ambos inclusive, por un total nominal de 100.000 ptas.
- c. Doña María-Elena García-Baquero Arias, suscribe diez acciones, números dos mil novecientos ochenta al dos mil novecientos ochenta y nueve, ambos inclusive, por un total nominal de 100.000 ptas.
- d. Don Herminio García-Baquero Arias, suscribe diez acciones, números dos mil novecientos noventa al dos mil novecientos noventa y nueve, por un total nominal de 100.000 ptas.
- e. Y Don Valentín Gallego Santamaría, suscribe una acción, número tres mil, por un total nominal de 10.000 ptas.

El órgano de administración acordado en el momento de la constitución fue un Consejo de Administración compuesto por: D. Herminio García-Baquero Gómez-Comino (Presidente y Consejero Delegado), D<sup>a</sup> María-Elena García-Baquero Arias (Secretario), D<sup>a</sup> María Luisa García-Baquero Arias y D. Herminio García-Baquero Arias. Los citados Consejeros fueron renovados en sus cargos por 5 años más por acuerdo de la Junta General de Accionistas, adoptado en su reunión del día 13 de marzo de 1996; acuerdo éste que fue formalizado y elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Álvarez Pérez, el día 13 de marzo de 1996, bajo el número 761 de orden de su protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de abril de 1996, al tomo 616, folio 174, Sección 8, hoja M-13.045, en su inscripción 3. D. Herminio García Baquero Gómez-Comino renovó asimismo su cargo de Presidente, siendo nombrado D. Herminio García-Baquero Arias como Secretario.

- **2 de abril de 1992**, mediante escritura de **compraventa de acciones** otorgada ante el Notario Fernando Tosina López-Arza con el número 725 de su protocolo. Se registran dos operaciones de compra venta de acciones:
  1. Don Herminio García-Baquero Gómez-Comino, dueño en Pleno Dominio de dos mil novecientos sesenta y nueve acciones de la Entidad “Alimentaria Manchega S.A.”, vende:
    - A Doña María-Luisa García-Baquero Arias, que compra, ochocientos noventa acciones, números trescientos uno-301- al mil ciento noventa-1.190-, ambas inclusive, libres de cargas y arrendamientos y al corriente en el pago de impuestos.
    - A Doña María-Elena García-Baquero Arias, ochocientos noventa acciones, números mil ciento noventa y uno-1.191- al dos mil ochenta -2.080- ambas inclusive, libres de cargas y arrendamientos y al corriente en el pago de impuestos.
    - A Don Herminio García-Baquero Arias, ochocientos ochenta y nueve acciones, números dos mil ochenta y uno-2.081- al dos mil novecientos sesenta y nueve -2.969-, ambas inclusive, libres de cargas y arrendamientos y al corriente en el pago de impuestos.
  2. Don Valentín Gallego Santamaría, dueño en pleno dominio de una acción, número tres mil (3.000), la vende a Don Herminio García-Baquero Arias, libre de cargas y de arrendamientos y al corriente en el pago de impuestos, con lo que Don Herminio García-Baquero Arias adquiere finalmente en este acto 890 acciones, números dos mil ochenta y uno-2.081- al dos mil novecientos sesenta y nueve -2.969-, ambas inclusive, y la acción número 3.000.
- **19 de abril de 1996**, elevación a público de los acuerdos de Junta General de Accionistas mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Álvarez Pérez, con el número 1.119 de su orden de protocolo, en la que se aprueba el **traslado del domicilio social** a la c/ Núñez de Balboa, núm.29, 1ºB, de Madrid y ampliar el **objeto social** de la compañía con la realización de otras actividades, con la consecuente modificación de los artículos 4 y 2 de los Estatutos Sociales. Escritura inscrita el 13 de junio de 1996 en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 616, folio 175, sección 8, Hoja M-13.045, inscripción 4.
- **12 de septiembre de 1997**, elevación a público de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas del día 4 de septiembre de 1997, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 1.758 de su protocolo, en virtud de los cuales queda fijado el nuevo **domicilio de la Sociedad** en la calle Fortuny



nº6, 4ª planta, de Madrid, y modificado, en consecuencia, el Artículo 4º de los Estatutos Sociales.

Fue inscrita en el Registro el 03 de octubre de 1997, al tomo 616, folio 175, sección 8, Hoja M-13045, inscripción 5.

- **30 de diciembre de 1997**, elevación a público de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad y del Consejo de Administración de la misma, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Álvarez-Sala Walther, con el número 2.856 de su protocolo, la Sociedad **augmentó el capital social** en la cuantía de veinte millones de pesetas, mediante la emisión y puesta en circulación de dos mil acciones ordinarias, con contrapartida dineraria, de un valor nominal de diez mil pesetas cada una de ellas e igual contenido de derechos que las ya existentes, de carácter nominativas y numeradas correlativamente del 3.001 al 5.000, ambos inclusive, y con una prima de emisión de 1.150.000,- pesetas por acción.

En el acto de la Junta se reconoció a los accionistas de la Sociedad, el derecho preferente de suscripción de las nuevas acciones emitidas, en la proporción de 2 acciones nuevas por cada 3 acciones antiguas que posean. En ejercicio de su derecho de suscripción preferente, D. Herminio García-Baquero Gómez-Comino, suscribió, el 100% del valor nominal de doscientas acciones, más la prima de emisión correspondiente a las mismas. Don Herminio, Doña María-Luisa y Doña María-Elena García-Baquero Arias, no ejercitaron su derecho de suscripción preferente en el plazo referido para la primera fase, resultando que el propio Don Herminio García-Baquero Gómez-Comino, ha suscrito, también con carácter ganancial, las restantes 1.800 acciones y ha desembolsado e ingresado en la Caja Social, en efectivo metálico, el 100% del valor nominal de todas y cada una de dichas acciones, junto con la prima de emisión correspondiente a las mismas, en conjunto, pues, la suma de DOS MIL OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESETAS. Como contraprestación a su aportación dineraria, le fueron adjudicadas 1.800 acciones, números 3.201 al 5.000, ambos inclusive.

Tras la ampliación de capital:

- D. Herminio García-Baquero Gómez-Comino detenta 2.300 acciones.
- Doña María-Luisa García-Baquero Arias es dueña de 900 acciones.
- Doña María-Elena García-Baquero Arias es dueña de 900 acciones.
- Don Herminio García-Baquero Arias detenta 900 acciones.

Por lo tanto, el total aumento de capital ascendió a la cuantía de 20.000.000,- de pesetas, y el total de la prima de emisión a la suma de 2.300.000.000,- de pesetas. Se declararon todas las acciones emitidas, íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas. Así

mismo, en su consecuencia, queda modificado el Artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Se realizó la inscripción de la escritura en el Registro Mercantil de Madrid, el 21 de enero de 1998, al tomo 616, folio 175, sección 8, Hoja M-13045, inscripción 6.

- **30 de diciembre de 1999**, elevación a público de los acuerdos de Junta General Extraordinaria de Accionistas y del Consejo de Administración, en su reunión y sesión respectivas celebradas los días 12 de noviembre y 30 de diciembre de 1999, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 2.895 de su orden de protocolo. En virtud de dichos acuerdos se aprueba el **aumento de capital** y la **modificación de un artículo estatutario**.

Quedó aumentado el capital social en la cuantía de DOS MILLONES NOVECIENTAS DIEZ MIL PESETAS, mediante la emisión y puesta en circulación de doscientas noventa y una acciones ordinarias, con contrapartida dineraria, de un valor nominal de diez mil pesetas cada una de ellas e igual contenido de derechos que las ya existentes, de carácter nominativas y numeradas correlativamente del 5.001 al 5.291, ambos inclusive, y con una prima de emisión de 2.189.312,7141 pesetas por acción. Por lo tanto, el total aumento de capital asciende a la cuantía de 2.910.000,- pesetas, y el total de la prima de emisión a la suma de 637.090.000,- pesetas. En el acto de la Junta se reconoció a los accionistas de la Sociedad, el derecho de suscripción preferente de las nuevas acciones emitidas, y se señaló como plazo para el ejercicio de dicho derecho el de un mes a contar desde día 13 de noviembre de 1.999. El accionista Don Herminio García-Baquero Gómez-Comino fue el único accionista que, en ejercicio de su derecho de suscripción preferente y dentro de la primera fase, procedió a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que ya poseía. Don Herminio, Doña María-Luisa y Doña María-Elena García-Baquero Arias, no ejercitaron su derecho de suscripción preferente en el plazo referido para la primera fase, y el Consejo de Administración de la Compañía procedió a ofrecer al restante accionista, es decir, a Don Herminio García-Baquero Gómez-Comino, Don Herminio García-Baquero Gómez-Comino, aceptó tal oferta suscribiendo, con carácter ganancial, y en efectivo metálico, el 100% del valor nominal de las doscientas noventa y una acciones, más la prima de emisión correspondiente a las mismas, en conjunto, pues, la suma de SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESETAS. Así pues, todas las acciones emitidas, números 5.001 al 5.291, ambos inclusive, representativas del aumento de capital acordado y ejecutado, se suscribieron íntegramente y quedaron totalmente desembolsadas.

Tras la ampliación de capital:

- D. Herminio García-Baquero Gómez-Comino detenta 2.591 acciones.
- Doña María-Luisa García-Baquero Arias es dueña de 900 acciones.

- Doña María-Elena García-Baquero Arias es dueña de 900 acciones.
- Don Herminio García-Baquero Arias detenta 900 acciones.

En su consecuencia, queda modificado el Artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17/05/2000, al tomo 616, folio 176, sección 8, hoja M-13045, inscripción 7.

- **25 de abril de 2001**, elevación a público de los acuerdos de **Junta General Extraordinaria de Accionistas**, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 1.272 de su orden de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22/05/2001, al tomo 14.333, folio 218, sección 8, hoja M-13.045, inscripción 11.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada con el carácter de Universal el día 25 de abril de 2001, se adoptaron, por unanimidad, los siguientes acuerdos comprendidos en el orden del día que, asimismo, fue aceptado por unanimidad:

- (i) **Redenominar el capital social a la moneda euro**, conforme a la Ley 46/98, de 17 de Diciembre, sobre introducción al Euro. A tal fin:
  - o El capital social, ascendente a 52.910.000 pesetas, queda redenominado y redondeado en euros, quedando establecido éste ahora en 317.995,5044 euros.
  - o La cifra resultante se divide entre las 5.291 acciones, que expresa la parte alícuota del capital social que el valor de cada acción representa respecto de la cifra original expresada en pesetas, resultando un valor nominal de 60,10121044 euros.
  - o Acto seguido se procede al ajuste al céntimo más próximo, del valor nominal de las acciones, conforme a lo previsto en el artículo 28 de la Ley antes citada.

Dado que a consecuencia de la redenominación el valor nominal de cada acción arroja una cifra con más de dos decimales, se redondea en la forma prevista en el artículo 11, a 60,1 euros.
  - o En consecuencia, la cifra del capital resultante, 5.291 acciones 60,1 euros de valor nominal cada una, asciende a 317.989,1 euros, por lo que queda reducido en 1.066 pesetas por el redondeo a dos decimales de la redenominación a euros.

- (ii) **Transformar la Compañía en Sociedad de Responsabilidad Limitada**, con el nombre de “ALIMENTARIA MANCHEGA, S.L.”.
  - (iii) A anular los títulos de las actuales acciones representativas, hasta el día de los acuerdos adoptados, del capital social de la Compañía y procedió, acto seguido, a la sustitución por las participaciones en que pasó a dividirse ahora el capital.
  - (iv) Establecer y aprobar los Estatutos por los que habrá de regirse la Compañía en su nueva forma.
  - (v) Aprobación del Balance de la Compañía cerrado el día anterior a la celebración de la Junta
  - (vi) Una vez transformada la Sociedad Anónima en Sociedad de Responsabilidad Limitada, aprobar que la Compañía continúe administrándose por un Consejo de Administración, por el tiempo que reste hasta la caducidad de sus nombramientos, de los Consejeros que forman parte del Consejo de Administración de la Sociedad que se transforma.
- **7 de mayo de 2001**, elevación a público de los acuerdos de la **Junta General de Socios**, celebrada el 4 de mayo de 2001, mediante escritura otorgada ante el Notario Juan Álvarez-Sala Walther con el número 1.323 de su orden de protocolo, en virtud de los cuales, se formalizaron los siguientes acuerdos:
    - i. La Junta acordó, por unanimidad **augmentar el capital social** de la Sociedad en la cifra de 48.260,3 euros, mediante emisión y puesta en circulación de 803 nuevas participaciones de 60,1 euros de valor cada una de ellas numeradas correlativamente del 5.292 a 6.094, ambos inclusive. Las participaciones se emiten con una prima de emisión global de 5.914.576,8 euros, lo que supone una prima de emisión por participación de 7.365,6 euros. Se reconoce a cada uno de los socios su derecho a asumir un número de participaciones proporcional al valor nominal de las que ya posea. En el propio acto de la Junta los socios Doña María-Luisa, Doña María-Elena y Don Herminio García-Baquero Arias, renunciaron conjunta e individualmente, de forma irrevocable, al ejercicio de su derecho de suscripción respecto de las nuevas participaciones emitidas. La emisión de las nuevas participaciones, que quedaron suscritas por D. Herminio García-Baquero Gómez-Comino tuvieron como contraprestación la siguiente aportación no dineraria: 30.009 acciones números 105.001 a 135.009, ambas inclusive, constitutivas del 22,23% del capital social de la entidad INVERSIONES G.B. BALBOA S.A., con domicilio en Madrid, calle Fortuny nº6, 4ª planta; constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Álvarez-Sala Walther, el 9 de enero de 1997, bajo el número 44 de su orden de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de

Madrid al tomo 11.733, sección 8ª, folio 143, hoja M-184.196; y NIF A-81627317.

- ii. Aprobación, por unanimidad, de la valoración de la aportación no dineraria
- iii. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales como consecuencia del aumento de capital acordado
- iv. Acuerdo, por unanimidad, de acoger la operación al régimen de neutralidad fiscal
- v. Delegación de facultades, por unanimidad, a favor de D. Herminio García-Baquero Gómez-Comino y de D. Herminio García-Baquero Arias para que cualquiera de ellos, indistintamente, comparezcan ante Notario y eleven a público los acuerdos adoptados, hasta su completa inscripción en el Registro Mercantil.

En consecuencia, se declara aumentado el capital social de la Sociedad en la suma de cuarenta y ocho mil doscientos sesenta euros con treinta céntimos (48.260,30€) más, mediante la emisión y puesta en circulación, con contrapartida no dineraria y una prima de emisión por participación de 7.365,6 Euros, de ochocientas tres nuevas participaciones de 60,1 Euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 5.292 al 6.094, ambos inclusive, suscritas y desembolsadas, así como los demás datos correspondientes y la nueva redacción del artículo estatutario correspondiente.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22/05/2001, al tomo 14.333, folio 222, sección 8, hoja M-13045, inscripción 12.

- **27 de julio de 2001**, formalización de los acuerdos sociales relativos a la **escisión parcial** de la Sociedad “Alimentaria Manchega, S.L.” y a la constitución de la Sociedad beneficiaria de la escisión, “Walinver 21 Group, S.L”, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 2.276 de su orden de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9/10/2001, al tomo 14.333, folio 224, sección 8, hoja M-13.045, inscripción 13.

En la Junta General Universal de Socios de la Sociedad, celebrada el día 19 de junio de 2001, se adoptaron, por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos comprendidos en el orden del día que, asimismo, fue aceptado por unanimidad:

- Informe del Consejo de Administración sobre la escisión parcial de “ALIMENTARIA MANCHEGA, S.L.”, modificaciones patrimoniales habidas, en su caso, con posterioridad al Proyecto de Escisión
- Aprobación del Balance de Escisión

- Aprobación de la escisión parcial y consiguiente aportación de los activos y pasivos correspondientes a la rama de actividad que se transmite, a la sociedad beneficiaria de la escisión denominada WALINVER 21 GROUP, S.L. La escisión parcial consiste en la segregación del patrimonio de ALIMENTARIA MANCHEGA S.L., de los activos correspondientes a la rama de actividad de administración y gestión de inversiones en otras entidades con participación mayoritaria, mediante su aportación a la sociedad beneficiaria de la escisión que se denominará WALINVER 21 GROUP S.L. Esta sociedad de nueva creación entregará la totalidad de las participaciones que emitirá con ocasión de esta aportación, a D. Herminio García-Baquero Gómez-Comino, Dña. Maria Luisa García-Baquero Arias, Dña. Maria Elena García-Baquero Arias y D. Herminio García-Baquero Arias. Como consecuencia de la escisión, la entidad escindida reducirá sus fondos propios en la parte del patrimonio transmitido a la sociedad beneficiaria, más la compensación en metálico, es decir, en 18.527.628,09 euros. De estos, la cifra de 204.640,50 euros corresponderá a la reducción del capital social. En consecuencia, se modifica el Artículo 5 de los Estatutos Sociales, fijándose el capital social en CIENTO SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHO CON NOVENTA EUROS (161.608,90€), dividido en 2.689 participaciones sociales, números 1 a 697, 1.191 al 1.587, 2.081 al 2.477 y 3.001 a 4.198, todas inclusive, de SESENTA COMA DIEZ EUROS (60,10€) de valor nominal cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos valores ni denominarse acciones.
  
- Acoger la operación al régimen de neutralidad fiscal

Dicha escritura incluye igualmente la modificación de la denominación social ALIMENTARIA MANCHEGA S.L., que en lo sucesivo se denominará AM LOCALES PROPERTY S.L., con la consiguiente modificación del Artículo 1 de los Estatutos Sociales.

- **25 de octubre de 2001**, “Walinver 21 Group, SL” adquiere todas las participaciones sociales de “AM LOCALES PROPERTY, S.L.” al resto de los socios, mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, bajo el número 2.941 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.508, folio 134, sección 8, hoja M-281.081,, inscripción 4ª.
  
- **13 de diciembre de 2001**, mediante escritura otorgada ante el Notario Juan Álvarez-Sala Walther con el número 3.022 de su orden de protocolo. D. Herminio García-Baquero Arias, en nombre y representación de la Sociedad “AM LOCALES PROPERTY, S.L.”, declara con efectos desde el día 25 de octubre de 2001 la situación de **Unipersonalidad** de la citada Sociedad, como consecuencia de haber devenido la Entidad “Walinver 21 Group, SL” único socio y titular propietario del 100% de las participaciones sociales que representan la totalidad de su capital social. La identidad del socio único es: “WALINVER 21 GROUP, S.L.”, domiciliada en Madrid, calle Fortuny, número 6, 4ª planta, e inscrita en el

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.508, folio 121, Sección 8, hoja M-281.081, inscripción 1ª. Con C.I.F. B-83/075390.

Dicha circunstancia de unipersonalidad devenida se ha hecho constar en el libro registro de socios.

Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de enero de 2002, al tomo 16.844, folio 118, sección 8, hoja M-13045, inscripción 14.

- **12 de marzo de 2003**, elevación a público de los acuerdos de Junta General de Accionistas del día 3 de marzo de 2003, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 642 de su protocolo, en la que se aprueba la **ampliación del objeto social** y, en consecuencia, queda modificado el artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Fue inscrita en el Registro el 1 de abril de 2003, al tomo 16844, folio 119, sección 8, Hoja M-13045, inscripción 15.

- **21 de diciembre de 2004**, elevación a público de los acuerdos de **aumento de capital** y modificación de artículo estatutario de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del día 30 de noviembre de 2004 y declaración de pérdida de unipersonalidad, mediante escritura otorgada ante el Notario Juan Álvarez-Sala Walther con el número 1.942 de su orden de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de enero de 2005, al tomo 16.844, folio 120, sección 8, hoja M-13045, inscripción 18.

El capital social de la Compañía queda aumentado en la suma de OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (8.594,30€) más, mediante la emisión y puesta en circulación, con contrapartida dineraria, de ciento cuarenta y tres nuevas participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles, de 60,10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 4.199 al 4.341, ambos inclusive, y con una prima de emisión por participación de 36.558,7531468531 euros. Dichas participaciones sociales, y previa renuncia que a su derecho de suscripción preferente dejó formulada el único socio de la Sociedad, fueron suscritas y han sido adjudicadas a:

- a. Don Herminio García-Baquero Gómez-Comino, los números 4.199 al 4.340, ambos inclusive, y desembolsó e ingresó en la caja social, en efectivo metálico, el valor nominal y la prima de emisión de las mismas, por un importe global de CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS DE EURO.
- b. Y D. Herminio García-Baquero Arias, la número 4.341, y desembolsó e ingresó en la caja social, en efectivo metálico, el valor nominal y la prima de emisión de la misma, por un importe global de TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS

DIECIOCHO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO.

En consecuencia, dichas participaciones sociales atribuidas, representativas de este aumento de capital social acordado y ejecutado, se declaran totalmente suscritas y desembolsadas.

Así mismo queda modificado el artículo 5 de los Estatutos Sociales por razón del aumento de capital, y, a los efectos de lo preceptuado en el artículo 126.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, queda declarada la pérdida del carácter unipersonal de la Sociedad.

- **13 de noviembre de 2009**, formalización y elevación a público de los acuerdos de Junta General Extraordinaria de Accionistas del día 8 de enero de 2009, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 2.322 de su protocolo, en virtud de los cuales queda **modificado el artículo 17 de los Estatutos Sociales**, quedando redactado como se expone a continuación:

***“ARTICULO 17: REMUNERACIÓN.** El cargo de administrador es retribuido. El sistema de retribución de los Administradores consistirá en una cantidad fija, cuya cuantía será determinada anualmente por la Junta General e Socios. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros la cantidad fija acordada por la Junta General*

*La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase. Establecidas con carácter general o singular para aquellos miembros del Consejo de Administración que tengan funciones ejecutivas o que mantengan con la Sociedad a relación laboral común o especial de alta dirección o e prestación de servicios, aprobada por la Junta General.”*

Fue inscrita en el Registro el 14 de diciembre de 2009, al tomo 16844, sección 8, libro 0, Hoja M-13045, inscripción 21.

- **24 de abril de 2013**, elevación a público de los acuerdos de la **Junta General Extraordinaria** de día 6 de marzo de 2013, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 596 de su protocolo, en la que se aceptó la **renuncia de D. Herminio García-Baquero Gómez-Comino** y se aprobó la modificación del Artículo 21 de los Estatutos Sociales estableciéndose el plazo de duración del cargo de consejero en 6 años, **reeligiéndose como consejeros a D. Herminio, D<sup>a</sup> María Elena y D<sup>a</sup> María Luisa (Secretario) García-Baquero Arias de nuevo, nombrándose a D. Herminio y a D<sup>a</sup> Maria Luisa García-Baquero Arias Presidente y Secretario del Consejo respectivamente.**

Fue inscrita en el Registro el 22 de mayo de 2013, al tomo 16844, folio 122, sección 8,



Hoja M-13045, inscripción 23.

- **22 de diciembre de 2015**, elevación a público de los acuerdos de Junta Extraordinaria de Accionistas del día 29 de junio de 2015, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Álvarez-Sala Walther, con número 3.962 de su protocolo, en la que se aprueba la **modificación del artículo 17º de los Estatutos Sociales** para adaptarlos a la ley de Sociedades, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 2 de febrero de 2016, al tomo 16.844, folio 125, sección 8, hoja M-13045, inscripción 28.

- **11 de julio de 2016**, elevación a público de los acuerdos de Junta General Extraordinaria y Universal de socios del día 4 de julio de 2016, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 2.235 de su protocolo, en virtud de los cuales queda fijado el **nuevo domicilio de la Sociedad** en el Paseo de la Castellana 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 10ª planta, de Madrid, y modificado, en consecuencia, el Artículo 4º de los Estatutos Sociales.

Fue inscrita en el Registro el 10 de agosto de 2016, al tomo 16.844, folio 125, sección 8, Hoja M-13045, inscripción 29.

- **27 de septiembre de 2016**, la Junta General de Accionistas, acordó por unanimidad que la Sociedad **se acogiese al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI**. En esa misma fecha, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “Ley de SOCIMIs”), con registro de entrada en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el día 29 de septiembre de 2016. (**Anexo 3**).

- **8 de marzo de 2017**, mediante escritura otorgada ante el Notario Juan Álvarez-Sala Walther con el número 499 de su orden de protocolo. Dª. María Luisa García-Baquero Arias, en nombre y representación de la Sociedad “AM LOCALES PROPERTY, S.L., **declara la situación de Unipersonalidad** de la citada Sociedad, como consecuencia de haber devenido la Entidad “Waliver 21 Group, SL” único titular propietaria del 100% de todas las participaciones sociales que representan el 100% de su total capital social.

Dicha circunstancia de unipersonalidad devenida se ha hecho constar en el libro registro de socios.

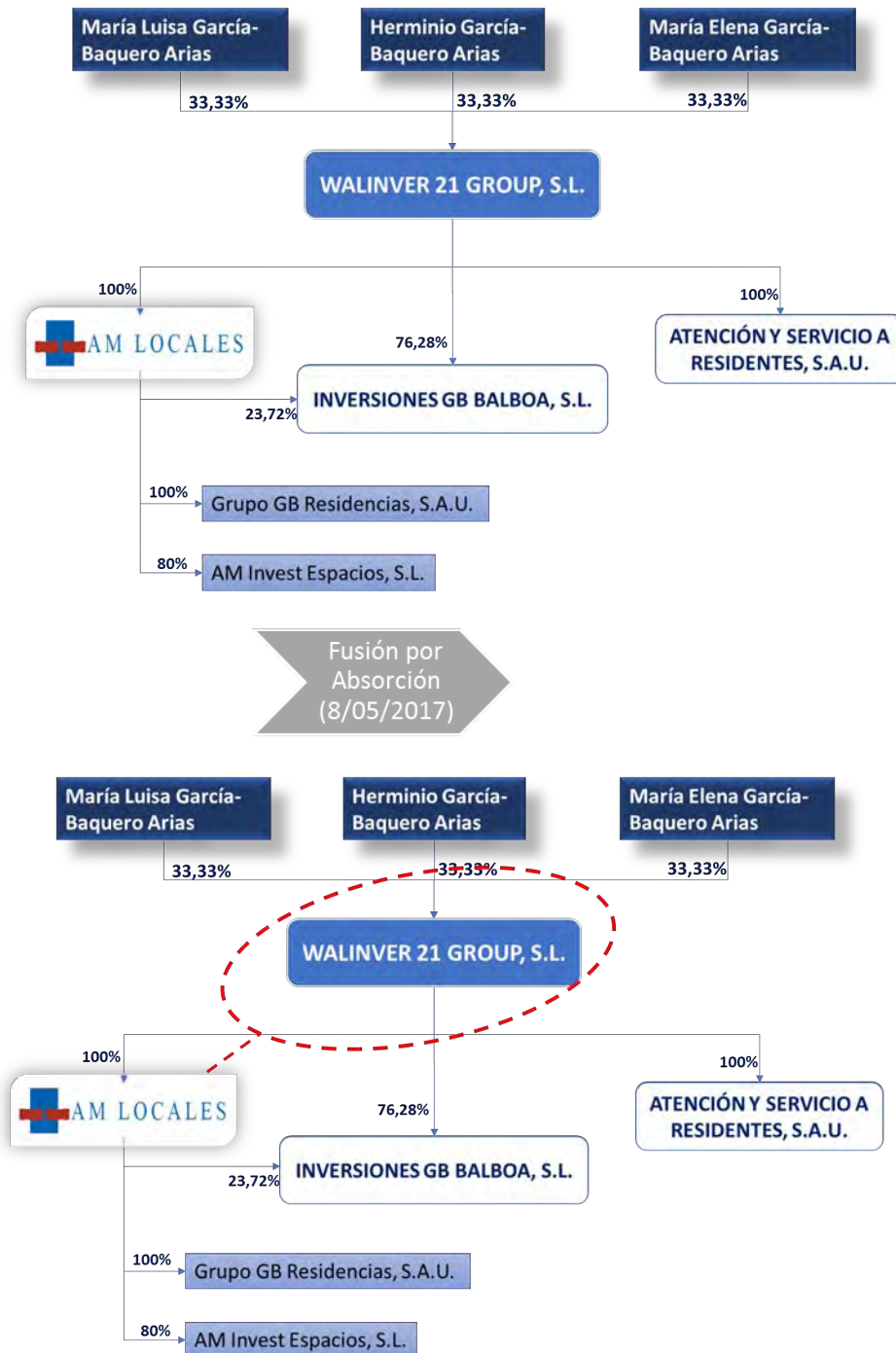
Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de marzo de 2017, al tomo 16.844, folio 125, sección 8, hoja M-13045, inscripción 30.

- **8 de Mayo de 2017**, Elevación a público mediante escritura pública otorgada por el

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
 AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
 Julio 2017

Notario de Madrid, Don Juan Álvarez-Sala Walther, bajo el número 896 de su protocolo, de los acuerdos de las Juntas Generales de Accionistas de 21 de marzo de 2017 de AM Locales Property S.L.U. y de Walinver 21 Group S.L., la cual era accionista única de AM Locales, se adoptaron los siguientes acuerdos de operaciones de modificación estructural:

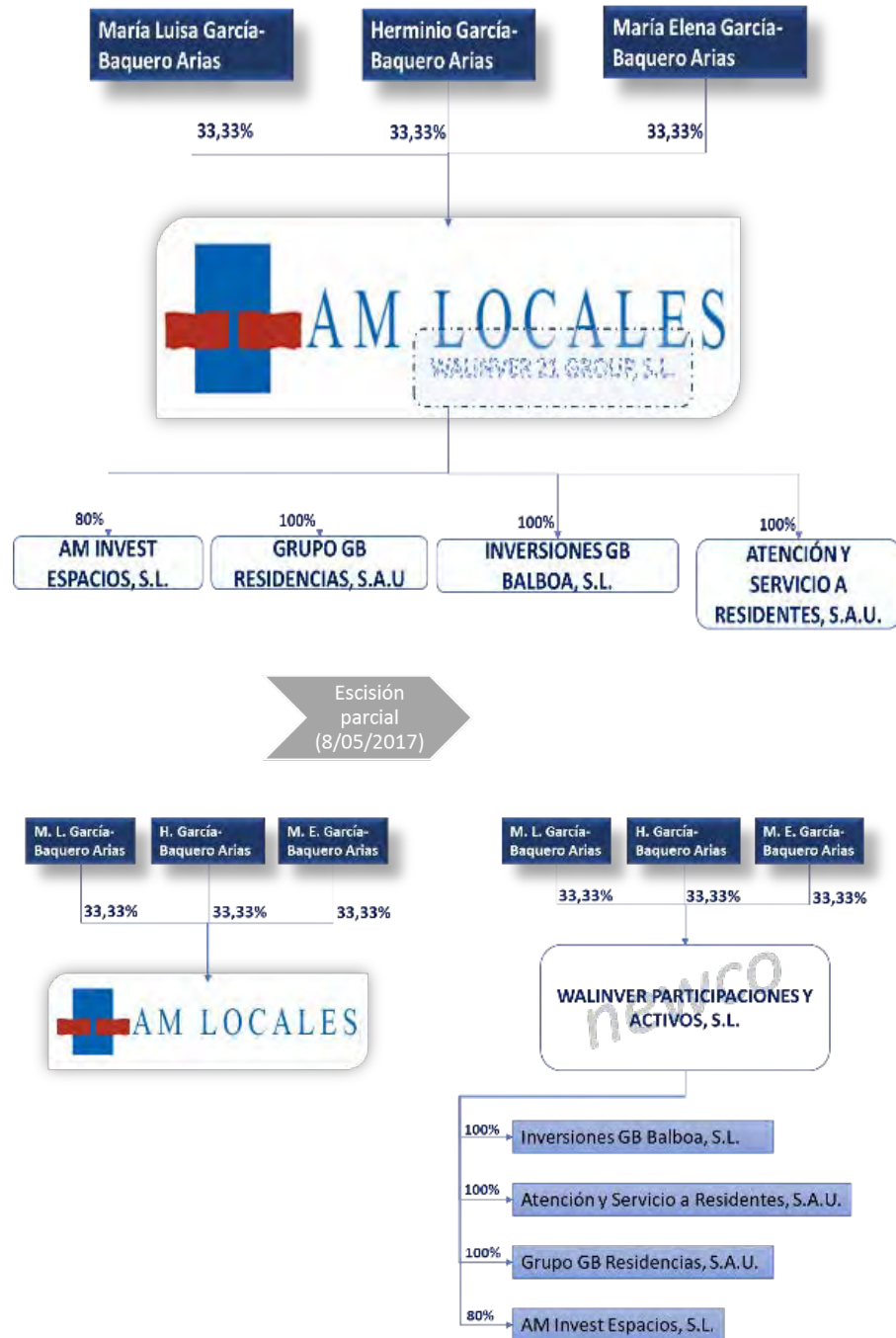
- (i) La **fusión por absorción** de la sociedad WALINVER 21 GROUP, S.L. (Sociedad Absorbida) por parte de la mercantil AM LOCALES PROPERTY, S.L.U. (Sociedad Absorbente).



A tales efectos, con fecha 8 de marzo de 2017, los órganos de administración de las compañías que participan en este proceso de fusión y escisión parcial suscribieron el correspondiente proyecto conjunto, que fue presentado para su calificación en el Registro Mercantil de Madrid, el día 13 de marzo de 2017. Posteriormente, el día 21 de marzo de 2017 el socio único, ejerciendo las competencias de la Junta General, de AM LOCALES PROPERTY (Sociedad Absorbente) y la Junta General Ordinaria y Universal de Socios de WALINVER 21 GROUP (Sociedad Absorbida), acordaron unánimemente aprobar la fusión por absorción por parte de la entidad "AM LOCALES PROPERTY S.L.U.", como Sociedad Absorbente, de la entidad "WALINVER 21 GROUP, S.L.", con la consiguiente disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y la atribución de su patrimonio íntegro, a título universal, a la Sociedad Absorbente, debiendo, eso sí, aumentar la Sociedad Absorbente su capital social en la medida estrictamente necesaria para atender el canje ( aumento de capital en la cifra de 87.445,50 € emitiendo 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 € de valor nominal cada una, y con una prima de emisión de 26.458,816962 € por cada nueva participación social emitida, realizado sobre la base del valor real del patrimonio social aportado por la Sociedad Absorbida) y, por consiguiente, la modificación del artículo 5º (correspondiente al capital social).

- (ii) La **escisión parcial** de AM LOCALES PROPERTY S.L.U. a favor de la sociedad beneficiaria de nueva creación, constituida a modo de *newco*, WALINVER PARTICIPACIONES Y ACTIVOS S.L., mediante el traspaso de la rama de actividad autónoma referente a las unidades económicas de gestión y administración de participadas, explotación de residencias y promoción inmobiliaria, realizadas indirectamente a través de entidades participadas de manera mayoritaria.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
 AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
 Julio 2017



El 21 de marzo de 2017 el socio único, ejerciendo las competencias de la Junta General, de AM LOCALES PROPERTY decidió, previa ratificación del proyecto elaborado y suscrito por los administradores el día 8 de marzo de 2017 (con sus sucesivas rectificaciones) y partiendo del patrimonio resultante de la fusión por absorción a que se acaba de hacer mención, la escisión parcial de AM LOCALES PROPERTY mediante el traspaso de la rama de actividad autónoma referente a las unidades económicas de gestión y administración de participadas, explotación de residencias y promoción inmobiliaria, realizadas

indirectamente a través de entidades participadas de manera mayoritaria, que se traspasa en bloque a una sociedad de nueva creación, denominada "WALINVER PARTICIPACIONES Y ACTIVOS, S.L.", que se constituye simultáneamente a la escisión, y que adquiere todos los Activos y Pasivos afectos a dicha rama de actividad, recibiendo los socios de la sociedad que se escinde un número de participaciones o cuotas sociales de la sociedad beneficiaria de la escisión proporcional a su respectiva participación en la sociedad que se escinde y reduciendo ésta su capital social en la cuantía necesaria. Por tanto, la sociedad escindida parcialmente tiene que reducir su capital social en 129.635,70 € y sus reservas en 60.418.174 € lo que supone un importe global de 60.547.809,70 €, manteniéndose así en cada momento la proporción Reserva/Capital, debiendo constituirse la sociedad beneficiaria con un capital social de 12.600.000,00 € dividido en 1.260.000 participaciones sociales de 10,00 € de valor nominal cada una, con una prima de constitución global por importe de 47.947.809,70 € (a razón de 38,05381722 € por participación), para adjudicárselas a los socios de la sociedad escindida que son los mismos que los de la beneficiaria, con arreglo al tipo de canje establecido, y sin ninguna compensación monetaria en dinero.

Dicha escritura ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, el 24 de mayo de 2017, al tomo 16844, folio 126, sección 8, hoja M-13045, Inscripción 31.

- **8 de mayo de 2017**, elevación a público de los acuerdos de **Junta General de Accionistas** celebrada el mismo día, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Álvarez-Sala Walther, con el número 897 de su orden de protocolo. En dicha Junta General se adoptaron los acuerdos que se transcriben a continuación:

- (i) **Modificación del valor nominal** de las participaciones sociales: se modificó el valor nominal de las participaciones sociales que forman el capital social de la Sociedad, pasando de un valor nominal de 60.10 € a 1 € cada una de ellas.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de la Sociedad asciende a 128.013 € dividido en participaciones sociales de 1 € de valor nominal cada una. De dichas participaciones sociales, se reparten entre los socios de la siguiente forma:

- Doña Maria Luisa Garcia-Baquero Arias, resulta titular de 42.671 participaciones, números 1 a 42.671, ambos inclusive.
- Don Herminio Garcia-Baquero Arias, resulta titular de 42.671 participaciones, números 42.672 a la 85.342, ambos inclusive.

- Doña Elena Garcia-Baquero Arias, resulta titular de 42.671 participaciones, números 85.343 a la 128.013, ambos inclusive.

(ii) **Aumento de capital social** con cargo a reservas voluntarias: se aumentó el capital social de la Sociedad con cargo a reservas voluntarias en 4.800.000 €, mediante la creación de 4.800.000 nuevas participaciones sociales de 1 € de valor nominal cada una de ellas. Como consecuencia de lo anterior, el capital social resultante será de 4.928.013 €.

Las nuevas acciones fueron asumidas por los socios proporcionalmente al número de participaciones que poseen:

- Doña Maria Luisa Garcia-Baquero Arias, asume 1.600.000 participaciones, numeradas correlativamente de la 128.014 a 1.728.013, ambos inclusive, con un valor nominal cada una de ellas de 1€.
- Don Herminio Garcia-Baquero Arias, asume 1.600.000 participaciones, numeradas correlativamente de la 1.728.014 a 3.328.013, ambos inclusive, con un valor nominal cada una de ellas de 1€.
- Doña Elena Garcia-Baquero Arias, asume 1.600.000 participaciones, numeradas correlativamente de la 3.328.014 a la 4.928.013, ambos inclusive, con un valor nominal cada una de ellas de 1€.

(iii) **Aumento de capital** con cargo a aportación dineraria: se acordó aumentar el capital social en 100.000€ por aportación dineraria mediante la creación de 100.000 nuevas participaciones sociales, con una prima de asunción global de 2.200.000 €, resultando de ese modo un desembolso total (correspondientes a la ampliación de capital y prima de emisión) de 2.300.000 €.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social resultante será de 5.028.013 €.

Los socios de la Sociedad, renuncian a su derecho de asunción preferente. La sociedad Inversiones GB Balboa S.L. asume la totalidad de las nuevas participaciones emitidas, números 4.928.014 a 5.028.013, ambos inclusive, por su valor nominal conjunto de 100.000 € en unión a 2.200.000 € correspondientes a la prima de emisión global, quedando las citadas participaciones enteramente desembolsadas.

Dicha escritura ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de mayo de 2017 al tomo 16.844, folio 132, sección 8, hoja M-13045, Inscripción 32.

- **26 de mayo de 2017**, elevación a público de los acuerdos de **Junta General Extraordinaria de Accionistas**, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodriguez, con el número 1.253 de su orden de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 12/06/2017, al tomo 16.844, folio 133, sección 8, hoja M-13045, inscripción 33.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada con el carácter de Universal el día 22 de mayo de 2017, se adoptaron, por unanimidad, los siguientes acuerdos comprendidos en el orden del día que, asimismo, fue aceptado por unanimidad:

- (i) Aprobación del balance de transformación cerrado a 31 de diciembre de 2016.
- (ii) **Transformación de la Sociedad en sociedad anónima**, sin cambio de personalidad jurídica, que pasará a denominarse AM Locales Property SOCIMI, S.A.
- (iii) Sustitución de las participaciones sociales por nuevas acciones, nombramiento de la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones y delegación de facultades. A tal fin:
  - Teniendo en cuenta los acuerdos anteriores se acuerda sustituir las 5.028.013 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1a a la 5.028.013, ambas inclusive, representativas del 100% del capital social actual de la Sociedad, por 5.028.013 nuevas acciones, de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, nominativas numeradas correlativamente de la 1 a la 5.028.013, ambas inclusive, de una sola clase y serie y representadas íntegramente suscritas y desembolsadas, representativas del 100% del capital social de la Sociedad.
  - Asimismo, se acuerda optar por un sistema de representación de las acciones mediante **anotaciones en cuenta**. A tal efecto, se acuerda encomendar la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("**Iberclear**") y a sus entidades participantes, todo ello, en los términos previstos en el artículo 6 de los nuevos Estatutos Sociales aprobados en virtud del acuerdo cuarto posterior.
  - A su vez, se acuerda que los accionistas dispongan del plazo de un (1) mes a contar desde la fecha de publicación del anuncio de transformación de títulos en anotaciones en cuenta, para la presentación de sus títulos, resguardos provisionales o extractos de inscripción emitidos, para la transformación mediante su remisión al

Secretario del Consejero de Administración de la Sociedad, en el domicilio social.

- o La totalidad de las nuevas acciones creadas son atribuidas a los socios a razón de una (1) acción por cada participación, tal y como se establece a continuación:
  - Doña María Luisa García-Baquero Arias, resulta titular de 1.642.671 acciones, numeradas de la 1 a la 42.671 y de la 128.014 a la 1.728.013 respectivamente, todas ellas inclusive, que representan el 32,67% del capital social de la Sociedad.
  - Don Herminio García-Baquero Arias resulta titular de 1.642.671 acciones, numeradas de la 42.672 a la 85.342 y de la 1.728.014 a la 3.328.013 respectivamente, todas ellas inclusive, que representan el 32,67% del capital social de la Sociedad.
  - Doña Elena García-Baquero Arias resulta titular de 1.642.671 acciones, numeradas de la 85.343 a la 128.013 y de la 3.328.014 a la 4.928.013 respectivamente, todas ellas inclusive, que representan el 32,67% del capital social de la Sociedad.
  - Inversiones GB Balboa, S.L. resulta titular de 100.000 acciones, numeradas de la 4.928.014 a la 5.028.013, ambas inclusive, que representan el 1,99% del capital social de la Sociedad.
- (iv) **Aprobación de las modificaciones** propuestas para los **Estatutos Sociales de la Sociedad**, con el fin de adaptarlos a la nueva forma societaria y a los requisitos de incorporación requeridos en el MAB para la incorporación a cotización de las acciones de la Sociedad y aprobación de un texto refundido de los Estatutos Sociales.
- (v) Aprobación de la **solicitud de incorporación a cotización** de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y delegación de facultades.
  - o Se aprueba solicitar la incorporación a cotización oficial en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), en el segmento SOCIMIs, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad actualmente en circulación, así como de las que pudieran llegar a emitirse entre la fecha de este acuerdo y la fecha de efectiva incorporación a negociación de las acciones.
  - o Se acuerda facultar a D. Herminio García-Baquero Arias, miembro del Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, con expresas facultades de sustitución o apoderamiento a favor de una o varias personas, sean o no consejeros, para que pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y/o



privados sean necesarios o procedentes en relación con el acuerdo anterior, para ejecutar el presente acuerdo dentro del plazo máximo de un (1) año desde la fecha de la presente Junta General:

- Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante los organismos rectores del MAB, en su caso, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) o cualesquiera otras autoridades regulatorias que fueran procedentes, en relación con la incorporación a negociación de las acciones en el MAB, segmento SOCIMIs, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM), segmento SOCIMIs, asumiendo la responsabilidad por el contenido del mismo, y cuantos suplementos al mismo sean precisos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del MAB que resulte de aplicación;
- Solicitar, en nombre y representación de la sociedad, y en el momento que estime oportuno dentro del plazo máximo de ejecución designado por la presente Junta General, la incorporación a cotización oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en el MAB, segmento SOCIMIs, realizando para ello cuantos trámites sean necesarios o convenientes a tales efectos, especialmente, cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante los organismos reguladores del MAB, la sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”), la CNMV, en su caso y cualesquiera otros organismos, entidades o registros públicos o privados, españoles o extranjeros, en relación con la incorporación a cotización de las acciones;
- Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la incorporación a negociación de las acciones y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la mejor ejecución del presente acuerdo; y
- En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin de la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en el MAB, segmento SOCIMIs.

(vi) **Aprobación del Reglamento Interno de Conducta**, examinado y remitido de manera previa como proyecto por el Consejo de Administración.

(vii) Aprobación de la **creación de la página web** de la Sociedad.

- **4 de julio de 2017**, elevación a público de público de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodriguez, con el número 1.673 de su orden de protocolo.

En sesión del Consejo de Administración celebrado el día 28 de junio de 2017, se adoptaron, por unanimidad, los siguientes acuerdos:

- (i) Cese en el cargo de Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, con efectos desde el día 28 de junio de 2017, de Doña María Luisa García-Baquero Arias.
  - (ii) **Nombramiento**, con efectos desde el día 28 de junio de 2017, de Don José Miguel Martín-Zamorano Llamas como **Secretario no consejero** del Consejo de Administración de la Sociedad
  - (iii) **Nombramiento**, con efectos desde el día 28 de junio de 2017, de Doña Begoña Redón Revuelta como **Vicesecretario no consejero** del Consejo de Administración de la Sociedad.
- **7 de julio de 2017**, en Junta General Extraordinaria de Accionistas se aprueba, por unanimidad como único punto del orden del día, la designación de Grant Thornton como auditor para los ejercicios sociales 2017, 2018 y 2019.

---

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

---

Las razones que han llevado a AM LOCALES PROPERTY SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir con el requisito de cotización de las acciones de la Sociedad, al que queda sujeta la aplicación del sistema de tributación a tipo cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades previsto para las SOCIMI en la Ley 11/2009.
- Situarse en disposición de atraer a nuevos inversores que consideren atractivo el negocio de la Sociedad.
- Permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos inversores.
- Facilitar la liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un sistema multilateral de negociación.

- Estar en una posición competitiva ventajosa para realizar posibles adquisiciones de nuevos activos.
- Reforzar la imagen de transparencia y profesionalidad de la Sociedad de cara a posibles socios, clientes, proveedores, inversores y a la sociedad en general.
- Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad.

---

*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.*

---

**1.6.0 Descripción general del negocio del Emisor y Mercado en el que opera la Sociedad.**

El negocio de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, se basa en la adquisición de bienes inmuebles, principalmente locales comerciales, dedicados a la explotación vía arrendamiento y muy puntualmente la rotación (venta) de los mismos para realizar ajustes en la cartera de inversiones. Los activos tienden a permanecer en la Sociedad a largo plazo y no necesitan realizar grandes inversiones ya que igualmente, los contratos de alquiler de los mismos, son también a largo plazo y las reformas, mejoras, y mantenimiento de los mismos son por cuenta de los inquilinos.

En el momento de la elaboración de este documento la Sociedad cuenta con 40 inmuebles, enumerados en el punto 1.6.1 del presente documento. Dentro de estos inmuebles se encuentran los denominados “Activos Estratégicos”, aquellos que tienen que ver directamente con el objetivo fundamental de la Sociedad y su permanencia en la cartera de la Sociedad se entiende que es a muy largo plazo, y por otra parte se encuentran los “Activos no estratégicos”, aquellos otros que por distintos motivos aparecen en el balance de la Sociedad pero que su incorporación al mismo o la actividad a la que se dedican no está directamente relacionada con el negocio ordinario de la Sociedad. En cuanto a su permanencia en el balance de la Sociedad, estos pudieran ser vendidos en cualquier momento si las circunstancias del mercado o las necesidades de la Sociedad así lo aconsejaran.

En el punto 1.9 se encuentra un detalle de la distribución de todos los inmuebles atendiendo a su valor de mercado, al nivel de rentas que aportan a los ingresos de la Sociedad y a su distribución geográfica atendiendo al número de metros cuadrados que tienen.

### **Activos estratégicos.**

En la actualidad la Sociedad cuenta con 37 activos fruto de la actividad principal de la misma. Estos activos suponen aproximadamente el 94% del valor de mercado de todos sus activos, encontrándose distribuidos por distintos puntos geográficos del territorio nacional tal y como se aprecia en el cuadro descriptivo de los activos de la Sociedad en el punto 1.6.1 del presente Documento. No obstante, se debe destacar que los activos sitos en Madrid capital, suponen aproximadamente el 72% del valor de mercado total de los activos de la Sociedad. Igualmente en el punto 1.9 del presente documento, se puede apreciar la distribución de los mismos.

### **Activos no estratégicos.**

La Sociedad tiene en su cartera otra serie de activos que no son objeto de la actividad principal de la Sociedad, ni por su tipología ni por la actividad que se puede desarrollar en los mismos.

En la actualidad la Sociedad cuenta con tres activos no estratégicos que suponen aproximadamente el 6% del valor de mercado de todos los inmuebles de la misma y que son, una Residencia de Ancianos, un suelo anexo y complementario a dicha Residencia, y una Oficina, en donde se realizan las actividades ordinarias de la Sociedad.

#### **1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.**

La Sociedad inició su actividad en el año 1990, desde entonces, ha ido realizando distintas promociones y adquisiciones que le han permitido formar una amplia cartera de activos en propiedad. A15 de mayo de 2017, dicha cartera de activos de AM PROPERTY SOCIMI está compuesta por 31 Locales Comerciales, 6 Locales en Centros Comerciales, 1 Residencia, 1 suelo y 1 oficina.

Los activos comerciales se encuentran ocupados en un 83% en la fecha de valoración, si bien, algunos de los locales vacíos se encuentran en un estado avanzado de negociación.

#### **Descripción de los activos por tipología, localización y valor de mercado**

La totalidad de activos con los que la Sociedad cuenta en el momento de la incorporación al MAB son:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Tipología	Ubicación	Ubicación	Valor de Mercado Bruto	%	Estado
Local Comercial	Puerta del Sol 13	Madrid	27.359.000,00 €	18,88%	arrendado
Local Comercial	Gran Vía 61	Madrid	16.492.000,00 €	11,38%	arrendado
Local Comercial	Marqués de Urquijo 1	Madrid	10.529.000,00 €	7,27%	arrendado
Local Comercial	Fuencarral 119	Madrid	9.765.000,00 €	6,74%	arrendado
Local Comercial	C.C Rio Este	Alcorcón	7.686.000,00 €	5,30%	arrendado
Local Comercial	C/ Hermosilla, 17	Madrid	5.372.000,00 €	3,71%	arrendado
Residencia	Paraje Morotones, s/n	Alcazar de San Juan	5.288.000,00 €	3,65%	arrendado
Local Comercial	C.C. La Vaguada	Madrid	5.230.000,00 €	3,61%	arrendado
Local Comercial	Claudio Coello 44 A	Madrid	4.985.000,00 €	3,44%	arrendado
Local Comercial	C/ Atocha 24	Madrid	4.834.000,00 €	3,34%	arrendado
Local Comercial	C.C. Los Patios	Málaga	4.239.000,00 €	2,93%	arrendado
Local Comercial	Fuencarral 25	Madrid	4.047.000,00 €	2,79%	arrendado
Local Comercial	Bravo Murillo 194	Madrid	3.671.000,00 €	2,53%	arrendado
Local Comercial	Gran Capitan 18	Córdoba	2.495.000,00 €	1,72%	arrendado
Local Comercial	C.C Rio Norte	Alcobendas	2.491.000,00 €	1,72%	arrendado
Local Comercial	Ppe de Vergara 226	Madrid	2.480.000,00 €	1,71%	arrendado
Local Comercial	Pº de la Castellana 218, loc 3A	Madrid	2.288.000,00 €	1,58%	arrendado
Oficina	Castellana 135	Madrid	2.275.000,00 €	1,57%	arrendado
Local Comercial	Manuel Becerra 13	Madrid	2.095.000,00 €	1,45%	vacío
Local Comercial	P.I. Los Llanos	Galapagar	2.071.000,00 €	1,43%	arrendado
Local Comercial	Jesús de Monasterio 12	Santander	1.919.000,00 €	1,32%	arrendado
Local Comercial	Martínez Campos 26	Madrid	1.732.000,00 €	1,20%	arrendado
Local Comercial	C.C. Rio Norte Dep. 7	Alcobendas	1.608.000,00 €	1,11%	arrendado
Suelo	Ctra. Herencia s/n	Alcazar de San Juan	1.324.000,00 €	0,91%	vacío
Local Comercial	C.C. Augusta	Zaragoza	1.319.000,00 €	0,91%	vacío
Local Comercial	Cava de San Miguel 5	Madrid	1.221.000,00 €	0,84%	arrendado
Local Comercial	Sierpes 44	Sevilla	1.179.000,00 €	0,81%	arrendado
Local Comercial	Av. Estudiantes 67	Valdepeñas	1.042.000,00 €	0,72%	arrendado
Local Comercial	Luis Montoto 132-134	Sevilla	998.000,00 €	0,69%	arrendado
Local Comercial	Augusto Figueroa 31	Madrid	969.000,00 €	0,67%	arrendado
Local Comercial	Luis Montoto 132-134	Sevilla	776.000,00 €	0,54%	arrendado
Local Comercial	Luis Montoto 132-134	Sevilla	763.000,00 €	0,53%	arrendado
Local Comercial	Goya 30	Madrid	760.000,00 €	0,52%	arrendado
Local Comercial	Alcalá 310	Madrid	744.000,00 €	0,51%	vacío
Local Comercial	Avda Dos de Mayo 23	Móstoles	658.000,00 €	0,45%	arrendado
Local Comercial	Luis Montoto 132-134	Sevilla	625.000,00 €	0,43%	arrendado
Local Comercial	Luis Montoto 132-134	Sevilla	587.000,00 €	0,41%	arrendado
Local Comercial	Alvarez 10 y 12	Alcazar de San Juan	459.000,00 €	0,32%	arrendado
Local Comercial	Avda Dos de Mayo 23	Móstoles	365.000,00 €	0,25%	arrendado
Local Comercial	Luis Montoto 132-134	Sevilla	149.000,00 €	0,10%	vacío
			<b>144.889.000,00 €</b>	<b>100%</b>	

Diez inmuebles en plena propiedad situados en Madrid, Santander, Zaragoza y Córdoba y un inmueble en arrendamiento financiero en Madrid, se encuentran gravados con hipotecas.

Adicionalmente, BBVA constituyó prenda sobre las rentas de los inquilinos arrendados en 4 locales hipotecados por préstamos concedidos por esta entidad bancaria, cuyo saldo al cierre del ejercicio es de 3.784.125 euros. Los inmuebles afectados por la prenda son los

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

referenciados como: Pº de la Castellana, 218, local 3ª; Bravo Murillo 194; Manuel Becerra, 13; y, Fuencarral, 25. El importe del crédito pignorado asciende a 645.096 euros, con su correspondiente actualización de renta, conforme al contrato de arrendamiento. Igualmente se pactó que, en el supuesto de resolución o extinción de cualquiera de los contratos reseñados y formalización de otro contrato con persona distinta de las enumeradas, tales rentas quedan igualmente pignoradas por los arrendadores a favor de BBVA por causa del préstamo concertado con ellos.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, en función de los años de vida útil estimada de los diferentes inmuebles que lo compone, de acuerdo con los porcentajes que se muestran a continuación:

	Porcentaje (*)
Construcciones	2% - 4%

(\*) La Sociedad sigue el criterio de amortizar los bienes adquiridos mediante contrato de arrendamiento financiero de acuerdo con los plazos fijados en sus respectivos contratos. Por otro lado, la Sociedad sigue el criterio de amortizar los activos incorporados en inmuebles arrendados de acuerdo con el plazo de duración del contrato de arrendamiento.

La Sociedad es titular de dos pólizas de seguros, de daños y de responsabilidad civil respecto a la totalidad de inmuebles salvo: (i) los inmuebles sitos en la Carretera de Córdoba (Ciudad Real), uno de los cuales se encuentra actualmente vacío, y el otro está dedicado a vivienda; y (ii) el inmueble de Sevilla, calle José Luis de Casso nº 9, que se encuentra actualmente vacío.

#### RESUMEN DE ACTIVOS EN MADRID (CAPITAL):

Dentro de la ciudad de Madrid, encontramos 19 activos:

- 17 locales comerciales
- 1 local ubicado dentro de un centro comercial
- 1 activo con uso distinto del comercial (oficinas)

La mayoría de activos situados en la ciudad de Madrid, se encuentran ubicados en ejes “prime” y zonas consolidadas, donde se observan incrementos en las rentas de alquiler.

#### RESUMEN DE ACTIVOS FUERA DE MADRID:

Fuera de la ciudad de Madrid, encontramos 21 activos diseminados geográficamente en diferentes ubicaciones de la Península Ibérica, de los cuales:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

- 14 son locales comerciales, de los que 9 se encuentran ubicados en capitales de provincia, 2 en municipios de más de 50.000 habitantes, y 3 en municipios de menos de 50.000 habitantes.
- 5 son locales ubicados dentro de Centros Comerciales.
- 2 activos presentan un uso distinto del comercial. (Suelo urbano y Residencia geriátrica)

Los locales ubicados en c/ Gran Capitán 18 (Córdoba); c/ Sierpes 44 (Sevilla); y c/ Jesús de Monasterio 12 (Santander) se encuentran en ejes comerciales principales donde la demanda es elevada y las rentas presentan una tendencia creciente.

El resto de locales están ubicados en ejes secundarios, donde las rentas se encuentran estabilizadas, si bien se percibe una demanda incipiente concentrada principalmente en operadores locales.

Descripción de los 10 Activos más relevantes:

En el presente apartado se van a describir los 10 activos más significativos según su Valor de Mercado. Estos inmuebles son: 9 Locales Comerciales (incluyendo dos Locales Comerciales ubicados en Centros Comerciales) y 1 Residencia, representando todos ellos el 67,32% del valor de mercado total de la cartera de activos de la Sociedad y se desarrollan a continuación:

	Tipología	Ubicación	Ubicación	% valor de mercado	% rentas	% m <sup>2</sup>	Duración contrato de arrendamiento
1	Local Comercial	Puerta del Sol 13	Madrid	18,88%	14,19%	0,88%	25/06/2020
2	Local Comercial	Gran Vía 61	Madrid	11,38%	9,56%	1,51%	31/08/2024
3	Local Comercial	Marqués de Urquijo 1	Madrid	7,27%	8,29%	0,80%	25/06/2020
4	Local Comercial	Fuencarral 119	Madrid	6,74%	6,62%	1,89%	05/05/2031
5	Local Comercial	C.C Rio Este	Alcorcón	5,30%	7,56%	5,30%	09/12/2028
6	Local Comercial	C/ Hermosilla, 17	Madrid	3,71%	0,00%	0,59%	*vacante
7	Residencia	Paraje Morotones, s/n	Alcazar de San Juan	3,65%	1,59%	21,83%	01/03/2028
8	Local Comercial	C.C. La Vaguada	Madrid	3,61%	4,21%	1,48%	12/12/2024
9	Local Comercial	Claudio Coello 44 A	Madrid	3,44%	3,44%	0,68%	05/10/2025
10	Local Comercial	C/ Atocha 24	Madrid	3,34%	6,21%	4,60%	22/10/2028
				<b>67,32%</b>	<b>61,68%</b>	<b>39,57%</b>	

\*A fecha del presente documento el local comercial sito en la C/Hermosilla, 17 se encuentra vacante, con negociaciones muy avanzadas con un operador de moda.

1. Local Comercial Calle Claudio Coello 44 A (Madrid):

El activo es un local comercial, situado en el barrio de Recoletos del distrito Salamanca de la ciudad de Madrid, que en la actualidad está dedicado a moda. Se encuentra ubicado en la

planta baja puerta A de un edificio de 6 alturas (baja +5) que da fachada a la calle Claudio Coello. Desde esta última se realiza el acceso al activo. La actividad actual que se desarrolla en el local es la de moda. Se distribuye en dos plantas: la planta baja tiene forma rectangular mientras que la planta primera tiene forma de L, siendo ambas plantas diáfanas.

El activo cuenta con una superficie en planta baja de 140 m<sup>2</sup> y 131 m<sup>2</sup> en planta primera, es decir, con un total de 271 m<sup>2</sup>.

2. Local Comercial Calle Hermosilla nº 17 (Madrid):

El activo es un local comercial que se encuentra ubicado en la calle Hermosilla nº 17, en el barrio de Recoletos del distrito Salamanca de la ciudad de Madrid.

Se distribuye en dos plantas contando con una superficie en planta baja de 98 m<sup>2</sup> y 153 m<sup>2</sup> en planta primera, es decir, con un total de 251 m<sup>2</sup>, encontrándose en la actualidad vacío aunque existen negociaciones avanzadas con un operador de moda.

3. Local Comercial en Centro Comercial La Vaguada (Madrid)

El inmueble se encuentra situado en el Centro Comercial La Vaguada, en el barrio del Pilar perteneciente al distrito de Fuencarral-El Pardo de Madrid.

El inmueble pertenece a un centro comercial que se ubica en un entorno en el que las actividades y las dotaciones son múltiples. Si bien es un barrio eminentemente residencial, destaca la presencia del propio Centro Comercial La Vaguada, Hospital La Paz, el Hospital Carlos III y el área de oficinas conocida como CTBA (Cuatro Torres Business Área). Como barrio plenamente consolidado, cuenta con todos los servicios básicos, centros lúdicos, educativos, sanitarios y zonas verdes.

El presente local se corresponde con la unidad 99 del complejo y se ubica en la planta baja (aunque cuenta con un pequeño espacio de planta alta). Se sitúa junto a un núcleo de escaleras que comunican la planta baja con uno de los accesos principales al centro comercial (el más próximo al metro) y con la zona de aparcamiento.

La distribución del local es la siguiente: en la planta alta, con acceso directo desde la calla (sin tener que entrar dentro del centro comercial) se ubica una entrada con una pequeña recepción y unas escaleras que comunican con la zona de la planta inferior. En la actualidad, esta zona se encuentra cerrada al público. Así, toda la actividad se desarrolla en la planta baja. En dicha planta, el espacio se organiza alrededor de una gran sala utilizada como sala de espera y recepción que da acceso a varias cabinas o gabinetes de consulta.

El local se encuentra actualmente arrendado a una clínica dental con un contrato en vigor firmado el 12 de diciembre de 2014.



4. Local Comercial en Centro Comercial Rio Este en Alcorcón (Madrid)

Alcorcón es un municipio de La Comunidad de Madrid, situado a 13 km de la capital. Su población actual es de 167.354 habitantes (según datos del INE de 2016) y se encuentra en continuo crecimiento gracias a sus buenas comunicaciones y su proximidad a Madrid, ya que forma parte del sur de su área metropolitana.

El inmueble se enmarca en un entorno comercial totalmente consolidado, donde tienen presencia los principales operadores de medianas comerciales en España. También destaca su proximidad a los núcleos urbanos de Alcorcón y Móstoles.

El activo es un local comercial ubicado en el parque de medianas Oeste de Alcorcón.

El local se encuentra actualmente arrendado con un contrato en vigor desde la entrega del local el 9 de diciembre de 2013 y firmado el 26 de noviembre de 2013.

El local tiene una superficie bruta alquilable de 1.691 m<sup>2</sup>.

5. Local Comercial Marqués de Urquijo nº1 (Madrid)

El activo es un local comercial que se encuentra ubicado en la calle Marqués de Urquijo nº 1, en el barrio de Argüelles del distrito Moncloa-Aravaca de la ciudad de Madrid.

El activo es un local comercial que en la actualidad se encuentra ocupado por una compañía telefónica. Se encuentra ubicado en la planta baja, primera y sótano de un edificio de 7 alturas (baja+6) que da fachada a las calles Marqués de Urquijo y Princesa. Desde esta última se realiza el acceso al activo.

El activo cuenta con una superficie en planta baja de 119,46 m<sup>2</sup>; 128,03 m<sup>2</sup> en planta primera y 70 m<sup>2</sup> en planta sótano, es decir, con un total de 317,49 m<sup>2</sup>.

6. Local Comercial en Puerta del Sol 13, Madrid

El activo es un local comercial que se encuentra ubicado en la Puerta del Sol nº 13, en el barrio de Sol del distrito Centro de la ciudad de Madrid. El distrito Centro se sitúa en el corazón de la capital de España. Es probablemente el más visitado de la capital. La zona presenta gran cantidad de actividad comercial, residencial, cultural y turística.

El activo es un local comercial que en la actualidad está ocupado por un operador de telefonía. Se encuentra ubicado en la planta baja derecha de un edificio de 6 alturas (baja+5) que da fachada a la Puerta del Sol, desde la cual se realiza el acceso al activo. El activo se localiza en el chaflán con la calle Montera; esto unido a la amplia fachada y a los altos escaparates hace que el local goce de excelente visibilidad.

La Sociedad tiene el presente activo contratado en régimen de arrendamiento financiero. El contrato que suscribe y regula dicho arrendamiento financiero, firmado ante el Notario Juan Álvarez-Sala Walther el 21 de junio de 2010 con el número 1.022 de su protocolo, estipula una duración de 180 meses (15 años), cuyo vencimiento es el 21 de junio de 2025. El tipo de interés se aplicará en revisiones semestrales y será el equivalente al EURIBOR a seis meses incrementado en un diferencial de 1,50 puntos porcentuales.

El activo cuenta con una superficie en planta baja de 143,09 m<sup>2</sup>, 165,92 m<sup>2</sup> en entresuelo y 124,08 m<sup>2</sup> en planta sótano, es decir, un total de 443,09 m<sup>2</sup>.

#### 7. Local Comercial en C/ Gran Vía, 61, Madrid

El activo es un local comercial que se encuentra ubicado en la calle Gran Vía nº 21, en el barrio de Universidad del distrito Centro de la ciudad de Madrid.

La zona donde se encuentra ubicado el inmueble es una de las zonas más importantes de la capital a nivel comercial y turístico, así como una de las arterias de comunicación de la ciudad de Madrid, que une los barrios de Argüelles, Centro y Salamanca.

El activo es un local comercial que en la actualidad está dedicado a perfumería. Se encuentra ubicado en la planta baja derecha de un edificio de 10 alturas (baja+9) que da fachada a la calle Gran Vía. El establecimiento se encuentra en muy buen estado de conservación puesto que acaba de ser reformado para la entrada del actual inquilino.

Se encuentra situado en un edificio clásico que, al igual que en otros inmuebles de la misma vía, muestran unas estructuras robustas y elegantes características de la calle Gran Vía.

El activo cuenta con una superficie total de 911,19 m<sup>2</sup>, que se reparten de la siguiente manera: 328,81 m<sup>2</sup> en planta baja, 318,27 m<sup>2</sup> en el sótano -1 y 264,11m<sup>2</sup> en sótano -2.

#### 8. Local Comercial en C/Fuencarral, 119 Madrid

El activo es un local comercial que se encuentra ubicado en la calle Fuencarral nº 119, en el barrio de Trafalgar del distrito Chamberí de la ciudad de Madrid.

El activo objeto de valoración es un local comercial que en la actualidad está dedicado a una librería. Se distribuye en planta baja, sótano y entreplanta de un edificio de 7 alturas que da fachada a la calle Fuencarral y Sandoval.

El activo cuenta con una superficie en planta primera de 326.51 m<sup>2</sup> y 234.94 m<sup>2</sup> en planta sótano, y 211.63 m<sup>2</sup> en planta baja, es decir, un total de 773.08 m<sup>2</sup>.

9. Local Comercial en C/ Atocha, 24 Madrid

El activo es un local comercial que se encuentra ubicado en la Calle Atocha nº 24, en el barrio de Embajadores del distrito Centro de la ciudad de Madrid.

El activo objeto de valoración es un local comercial que en la actualidad está arrendado a un gimnasio. Se encuentra ubicado en la planta baja, sótano -1, -2 y primera de un edificio de 7 alturas que da fachada a las calles Atocha y Luis Vélez de Guevara. El acceso principal al activo se realiza desde Atocha.

El activo cuenta con una superficie en planta primera de 567 m<sup>2</sup>, y 494 m<sup>2</sup> en planta baja, 539 en planta sótano -1, y 492 en sótano -2, es decir, un total de 2092 m<sup>2</sup>.

10. Residencia geriátrica en Paraje Morotones. Alcázar de San Juan (Ciudad Real)

El activo se encuentra ubicado en el número 94 de la zona conocida como Paraje Morotones del municipio de Alcázar de San Juan.

El municipio de Alcázar de San Juan se ubica en la comarca de San Juan o Mancha Baja, formada por municipios que están incluidos tanto en la provincia de Ciudad Real como en la de Toledo, siendo la población de Alcázar de San Juan la más importante a nivel económico y poblacional.

El activo objeto de valoración es una residencia geriátrica de 170 plazas que se reparten en las siguientes habitaciones:

- 59 habitaciones dobles
- 44 habitaciones individuales
- 4 suites

La residencia se estructura en tres alas que confluyen en un espacio central de patio, cada una de las alas presenta un esquema de cruz en planta con un pequeño distribuidor en el crucero donde se ubica el núcleo vertical de comunicaciones de cada una de ellas.

La residencia presenta tres plantas, dos de ellas sobre rasante y una tercera bajo rasante.

En la planta baja, además de parte de las habitaciones, se incluyen zonas comunes como salones de estancia, una sala polivalente que hace las veces de capilla y de salón de actos, cafetería, oficinas de administración, salas de terapia ocupacional, gimnasio, sala enfermería, servicio de peluquería y despacho del psicólogo.

En la actualidad, la residencia es explotada con dos contratos de arrendamiento:

1. Por un lado, el arrendamiento del propio inmueble con "GB Residencial"

2. y por otro lado, la gestión de la residencia de ancianos con “ASER”

### **GESTIÓN DE LOS INMUEBLES**

La Sociedad ha firmado a fecha 30 de mayo de 2017 un Contrato de Prestación de Servicios (en adelante el “**Contrato de Gestión**” o el “**Contrato**”) con Inversiones GB Balboa, S.L. (en adelante “**IGB**” o la “**Gestora**”), por el cual delega en esta gestora parte de las labores administrativas, contables, fiscales, legales, de mantenimiento de los inmuebles, gestión de arrendamientos, contratos de suministros, decisiones de inversión y desinversión, etc. A continuación se detalla parte del contenido del Contrato entre la Sociedad e Inversiones GB Balboa, S.L.

#### Descripción de los Servicios

IGB queda encomendada a la prestación de los servicios de asesoramiento empresarial relativo a todo el proceso de dirección general, coordinación y gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como de gestión inmobiliaria, conjuntamente con el personal de la Sociedad y siguiendo las instrucciones de sus empleados. A tal efecto, la Sociedad otorga en favor de la Gestora y/o sus empleados los poderes necesarios para poder prestar adecuadamente sus servicios.

En atención a su nombramiento, la Gestora tendrá encomendadas y asumirá en el ámbito de su mandato, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, las siguientes funciones, las cuales se entienden incluidas en el objeto del Contrato de Gestión:

- (i) Dirección general de la Sociedad:
  - a. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad para el estudio y fijación de los objetivos de la Sociedad y verificación del cumplimiento de la planificación realizada.
  - b. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad en la fijación de estrategias a seguir para lograr los objetivos fijados.
  - c. Reportar al personal de la Sociedad así como al Consejo de Administración de la Sociedad sobre el cumplimiento de objetivos y del presupuesto anual.
  - d. Establecimiento de las vías de comunicación entre IGB y los consejeros de la Sociedad, incluyendo la convocatoria del Consejo de Administración y de la Junta General de la Sociedad.
  - e. Adopción de normas para el eficiente desarrollo de las actividades de la Sociedad en cumplimiento de las políticas adoptadas por el Consejo de Administración y/o la Junta General.

- (ii) Coordinación y gestión administrativa y contable de la Sociedad:**
- a. Realización, en colaboración con el personal de la Sociedad, de la administración societaria, financiera, contable y fiscal, incluyendo, entre otras, las siguientes tareas: gestión y liquidación de gastos e impuestos, dirección financiera, gestión de la tesorería, (gestión de cobros y pagos), endeudamiento (gestión de relaciones con acreedores), llevanza de la contabilidad;
  - b. Llevanza, en colaboración con el personal de la Sociedad, de los libros contables y documentación oficial exigida por la ley y las autoridades competentes;
  - c. Coordinación de las relaciones e información a proporcionar a los auditores de la Sociedad;
  - d. Puesta a disposición de la Sociedad de todo el personal de IGB necesario para la correcta prestación de todos los servicios objeto del Contrato de Gestión;
  - e. Funciones de dirección de recursos humanos, incluyendo, entre otras: coordinación del personal de la Sociedad, establecimiento de categorías profesionales, verificación del cumplimiento de la normativa de seguridad social, etc.
  - f. Relaciones con el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y relaciones con inversores;
  - g. Cumplimiento de la normativa de protección de datos en el desarrollo de la actividad de la Sociedad;
  - h. Coordinar el asesoramiento jurídico y fiscal de la Sociedad.
- (iii) Gestión inmobiliaria:**
- a. identificación, análisis, selección, adquisición, arrendamiento y venta de las unidades que componen cartera inmobiliaria de la Sociedad previa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad y de forma conjunta con el personal de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.;
  - b. proponer y ejecutar las operaciones de inversión y des-inversión de acuerdo con la estrategia y operaciones aprobadas por el Consejo de Administración y empleados de la Sociedad;
  - c. gestionar y administrar el patrimonio inmobiliario (firmar los contratos de arrendamiento, facturar y cobrar rentas, liquidar los gastos recurrentes, velar por la conservación y mejora de los inmuebles con arreglo al presupuesto

aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, terminar los contratos y resolverlos en caso de incumplimiento, promover y seguir los procedimientos de desahucio y reclamación de rentas impagadas);

- d. realizar otras labores relacionadas con la gestión de la Sociedad, entre otros:
  - i. gestionar los bienes inmuebles adquiridos por la Sociedad y actuar como gestor de la promoción de los mismos en caso de promoción o rehabilitación;
  - ii. seleccionar en nombre de la Sociedad a los proveedores de servicios que ésta pudiera necesitar;
  - iii. obtener asesoramiento de asesores de seguros de reconocido prestigio en el sector, para determinar el seguro más apropiado para los bienes de la Sociedad.
- e. realizar la comercialización de los inmuebles directamente o a través de agentes especializados;
- f. informar sobre la situación y evolución prevista del sector inmobiliario en España;
- g. proponer el nivel de endeudamiento de cada operación, negociar la financiación y concertarla conforme a las directrices del Consejo de Administración de la Sociedad y conjuntamente con el personal de la Sociedad.

#### Materias Reservadas

La Sociedad Gestora deberá contar necesariamente con la aprobación previa por parte del Consejo de Administración de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A., conforme a los porcentajes señalados en sus estatutos y/o pactos sociales, en las siguientes materias que tendrán la condición de materias reservadas:

- a) La adquisición o venta de un bien inmueble o la celebración de un contrato vinculante para adquirir o vender un bien inmueble, si su importe representa más del 25% del activo de la Sociedad, en cuyo caso la aprobación de la Junta General de Accionistas será también necesaria.
- b) Cualquier financiación o refinanciación, incluyendo cualquier compromiso asociado de cobertura, en relación a alguna inversión inmobiliaria si el importe de esta representa más del 25% del activo de la Sociedad, en cuyo caso la aprobación de la Junta General de Accionistas será también necesaria.

- c) Cualquier nuevo contrato de arrendamiento o renovación de contrato de arrendamiento con unos ingresos netos anuales superiores a seiscientos mil (600.000 €) euros.
- d) Operaciones de la Sociedad con partes vinculadas o situaciones que puedan dar lugar a un conflicto de interés con IGB, incluyendo cualesquiera transacciones de la Sociedad con terceros que impliquen que IGB tenga derecho a recibir cualquier compensación o comisión.
- e) Contratos de servicios con terceras partes en las que el precio sea por un importe superior a cien mil (100.000 €) euros anuales.
- f) Cualquier modificación de este Contrato, o de la estrategia de inversión o del Plan de Negocio de la Sociedad.
- g) Cualquier operación vinculada con algún miembro del Consejo de Administración o con algún accionista relevante de la Sociedad.

#### Plazo de vigencia del Contrato

El Contrato es válido desde el día de su firma, el día 30 de mayo de 2017. Sin perjuicio de lo anterior, su entrada en vigor y la prestación de los servicios descritos anteriormente comenzó el día 1 de julio de 2017 y tendrá una duración inicial de cinco (5) años desde dicha fecha, por lo que estará vigente hasta el 1 de julio de 2022. A partir de dicha fecha, se entenderá prorrogado por sucesivos periodos de cinco (5) años, a menos que cualquiera de las Partes comunique por escrito a la otra su voluntad de darlo por concluido, con al menos seis (6) meses de antelación a la fecha de finalización de la duración inicial o, en su caso, de las sucesivas prórrogas.

En caso de que la Sociedad resolviera unilateralmente el Contrato de Gestión con antelación al vencimiento del citado plazo inicial de cinco (5) años (1 de julio de 2022), la Sociedad deberá abonar a IGB una indemnización equivalente al total de los Honorarios Fijos y Honorarios Variables (tal y como se definen a continuación) para el período que restara por cumplir hasta la finalización del plazo pactado de cinco (5) años.

#### Honorarios de Gestión

IGB percibirá, por el desempeño de sus funciones, unos honorarios fijos y unos honorarios variables de conformidad con lo que a continuación se establece:

##### **(i) Honorarios fijos**

AM Locales deberá abonar a IGB unos honorarios fijos en contraprestación a la prestación de los servicios descritos en el Contrato de Gestión de un cero coma setenta (0,70%) por ciento del valor del patrimonio inmobiliario que se encuentre invertido por

la Sociedad al inicio del ejercicio, con un mínimo garantizado de ochocientos mil (800.000 €) euros anuales.

La obligación de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A., de hacer frente al pago de los Honorarios Fijos se establece con independencia de la obtención de beneficios por parte de ésta como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Los Honorarios Fijos se actualizarán en el año en el que la Sociedad realice una valoración del patrimonio inmobiliario de referencia y se aplicará dicha actualización a partir del mes siguiente a aquel en que se haga pública dicha valoración, realizándose los ajustes necesarios en la primera factura trimestral siguiente.

**(ii) Honorarios variables**

La Sociedad pagará a IGB, adicionalmente a los Honorarios Fijos señalados anteriormente, unos honorarios variables anuales equivalentes a aplicar el porcentaje del dos por ciento(2%) al total de las rentas netas anuales (entendidas como rentas y otros ingresos derivados del alquiler de los inmuebles menos los gastos directos de dichos inmuebles, sin incluir los gastos generales de la Sociedad ni las amortizaciones) facturadas por la Sociedad por el arrendamiento de los inmuebles de su cartera inmobiliaria.

Los Honorarios Variables se devengarán a favor de IGB durante el ejercicio en curso y hasta su finalización

Cesión

Ninguna de las Partes, podrá ceder, asignar o transferir en favor de terceros, ni total ni parcialmente, el Contrato de Gestión o los derechos y obligaciones que dimanen del mismo, sin el previo consentimiento escrito de la otra Parte.

No obstante lo anterior, cualquiera de las Partes podrá sin el consentimiento de la otra Parte y previa notificación por escrito a la misma, ceder total o parcialmente sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Gestión a (i) cualquier sociedad perteneciente a su Grupo; o (ii) cualquier entidad directa o indirectamente participada por aquéllos cuando tal participación les otorgue el control de la misma.

Causas de resolución por incumplimiento

El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones contraídas en el Contrato de Gestión, enumeradas con anterioridad, dará derecho a la otra a optar por exigir su cumplimiento, o por instar la resolución del Contrato, con derecho a percibir la indemnización por daños y perjuicios directos correspondiente en ambos casos. En particular,



- (i) será causa que facultará a IGB para instar la resolución de pleno derecho del Contrato la falta de pago de una (1) o más mensualidades de los Honorarios Fijos o de los Honorarios Variables pactados,
- (ii) y, por otro lado, será causa que facultará a AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. para instar la resolución de pleno derecho del Contrato que IGB no facilite los servicios con los estándares de calidad y nivel de especialidad técnica exigible en el mercado para servicios similares.

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

Los gastos de reacondicionamiento de cada uno de los locales comerciales que se quedan vacantes, corren por cuenta de los arrendatarios, con lo que estos no afectarían a los ingresos de la Sociedad. En el caso de que se le conceda al inquilino un periodo de carencia en el pago de las rentas por el alquiler, se podría entender que dichos costes para la Sociedad se estimarían entre una o dos mensualidades de las rentas recibidas.

La Sociedad incurre en un gasto por comercialización durante los periodos en los que un local comercial permanece vacante. Aguirre Newman, en su Informe de Valoración de la Sociedad, ha considerado unos gastos de comercialización correspondientes al 10% de la renta anual.

No se prevé que durante el año 2017 se produzcan cambios de arrendatario o rescisiones de contrato que pudieran suponer un coste significativo.

#### **1.6.3. Información Fiscal.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, acordado por unanimidad en la Junta General de Accionistas celebrada el mismo día y con registro de entrada en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el día 29 de septiembre de 2016 (Véase **Anexo 3** del presente Documento).

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

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 (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), 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 presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

#### **Fiscalidad de las SOCIMIs**

(i) Régimen Fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (“IS”)

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.6 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen fiscal especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general del IS):

- a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general, del 25% a partir del período impositivo 2016, en los

términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases impositivas negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

- c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de la que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos d) y e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen fiscal especial.
- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante **“Socios Cualificados”**), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de

inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%(se recoge en el punto 1.23.6 la interpretación de la Dirección General Tributaria sobre dicho tipo impositivo).

- h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto (régimen de salida), que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- j) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento del capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

### Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)

Los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (“LIRPF”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir del período impositivo 2016 son el 19% (para los primeros 6.000 euros), 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y 23% (para las rentas que excedan los 50.000 euros).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% a partir del período impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”) con establecimiento permanente (“EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% a partir del período impositivo 2016).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del período impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida según las normas generales, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir del período impositivo 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (19% a partir del período impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMIs en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor, siempre y cuando se acredite la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado de residencia.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la

que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF)

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su período de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (con carácter general un 25% a partir del período impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el

régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes fiscales en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir del período impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes fiscales en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (de conformidad con el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR:

El inversor no residente fiscal en España estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor. En este caso, el inversor no residente fiscal en España habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso,



deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con

arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e *"intervivos"*, los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIS

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIS estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el R.D. 4/2015 de 23 de octubre).

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

La Sociedad está especializada en la inversión directa en activos inmobiliarios, principalmente en locales comerciales. Dichos locales están orientados al arrendamiento a operadores

relacionados con el comercio, la restauración u otro tipo de negocios que tengan necesidad de tener un local situado “a pie de calle”.

No obstante lo anterior, en determinadas ocasiones, a los efectos de poder adquirir un determinado local comercial, se puede dar el caso que éste se vea condicionado a la adquisición de otros anexos como pueden ser oficinas y/o viviendas u otros usos accesorios. En estos casos estos inmuebles distintos del principal objeto de actividad comercial, son desinvertidos por la Sociedad siempre y cuando se den las circunstancias adecuadas.

Cabe por tanto que de forma transitoria en el balance de la Sociedad se puedan encontrar otro tipo de activos distintos de los principales por esta circunstancia.

Además de lo anterior, la Sociedad no descarta la inversión en otro tipo de inmuebles distinto de los propios locales comerciales, si estos fueran interesantes por la actividad comercial que llevasen aparejadas.

Nota: En el momento de elaborar este documento, en la cartera de inmuebles de la Sociedad se encuentran tres inmuebles no estratégicos, según se han mencionado en el punto 1.6.1 del presente Documento. Por lo tanto, debe entenderse que son adquisiciones sobrevenidas que nada tienen que ver con la política de inversiones de la Sociedad explicada en este punto.

### **Área Geográfica**

Si bien no existe una limitación relativa al ámbito geográfico de las inversiones de la Sociedad, las posibles inversiones posteriores a la elaboración del presente Documento, estarán orientadas principalmente a capitales de provincia.

### **Localización**

Dado el enfoque principalmente comercial orientado al consumo, las inversiones de la Sociedad se deben localizar en calles fundamentalmente comerciales, a ser posible las denominadas “Prime” o adyacentes. En la medida que, a lo largo del tiempo, determinadas áreas que en su momento estaban adecuadamente calificadas para invertir por la Sociedad, pueden ir rotando hacia otras áreas o zonas nuevas, distintas de las originales, por lo que la Sociedad consecuentemente podría ir realizando rotaciones de esos inmuebles, y trasladar su cartera hacía las nuevas zonas comerciales emergentes.

### **Volumen de la inversión.**

Se estudian y analizan proyectos de inversión que supongan una inversión final entre 2 y 20 millones de euros. No existe un criterio único de nivel de financiación por inmueble, pero sí a nivel global de la Sociedad, consistente en no sobrepasar de forma continuada más de un 40% del valor total de la inversión de la Sociedad.

### **Política de inquilinos.**

Dado el tipo de activos en los que materializa las inversiones la Sociedad, locales comerciales, prácticamente la totalidad de los mismos son y serán mono-inquilino. A estos efectos la compañía cuenta con un procedimiento interno de selección de operadores que busca contratos a medio y largo plazo con marcas estables y capaces de generar negocio suficiente como para hacer frente a los contratos de alquiler.

### **Rentabilidad**

El objetivo de rentabilidad, sobre recursos propios, de cada una de las inversiones, se establece en un 4,00%. No obstante lo anterior, se pueden dar determinadas circunstancias singulares de cada operación que hagan que inicialmente este objetivo no sea alcanzando. Entre estos factores destacan la ubicación y la duración del contrato del contrato.

**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 de lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, la Sociedad ha encargado a Aguirre Newman una valoración independiente de la totalidad de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 15 de mayo de 2017, así como un resumen de la valoración de los activos inmobiliarios realizada también por Aguirre Newman a 15 de mayo de 2017, se adjuntan como **Anexo 1 y 2** respectivamente a este Documento Informativo.

El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Aguirre Newman para la valoración societaria de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI ha seguido la siguiente metodología de trabajo:

#### ***1 ESTIMACIÓN DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS:***

##### **I. VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS**

Se ha estimado el valor de mercado de los activos tomando como referencia el informe de valoración de los distintos activos a 15 de mayo de 2017(**Anexo 2**).

- Aguirre Newman Tasaciones y Valoraciones S.A.U. ha sido la empresa encargada de la valoración de los activos con fecha 15 de mayo de 2017, realizadas bajo normativa RICS.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

- El valor bruto total de los activos asciende a 144.889.000 €.
- La valoración se ha realizado mediante el método de descuento de flujos de caja en todos los activos.
- El periodo sobre el que se han calculado los flujos de caja es de 5 años.
- Se han utilizado distintas tasas por activo, tanto de descuento como de salida (“exit yields”) para el cálculo del valor residual de los activos en el año 5.
- Las tasas de descuento varían entre el 6% y 11,5% dependiendo de la ubicación, la situación de arrendamiento y el estado de conservación de los activos.
- Las “exit yields” aplicadas varían entre el 3,25% y el 8,5% dependiendo también de la ubicación la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación de los activos.
- El periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino se ha considerado en función de las características de cada activo.
- Los costes de adquisición representan un 2,5% del valor bruto del activo.
- Se han considerado unos gastos de comercialización (“lettingfees”) correspondientes al 10% de la renta anual en los cambios de inquilino.
- Los costes de venta ascienden a un 1% del valor de salida calculado en el DFC.
- El valor neto total de los activos asciende a 141.283.000 €.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Nº activo	Ubicación	Tipología	Ubicación	Superficie (m²)	Método de Valoración	Exit yield	Tasa de descuento	VM (€/m²)	Valor de Mercado Bruto (€)	Valor de Mercado Neto (€)
1	Córdoba	Local comercial	Gran Capitan 18	475	DCF	5,75%	7,50%	5.253	2.495.000	2.433.000
2	Alcázar de San Juan	Suelo	Ctra. Herencia s/n	7.281	Residual Estático	-	-	182	1.324.000	1.304.000
3	Valdepeñas	Local comercial	Av. Estudiantes 67	4.750	DCF	6,50%	9,00%	219	1.042.000	1.016.000
4	Alcázar de San Juan	Local comercial	Álvarez 10 y 12	586	DCF	6,25%	8,50%	783	459.000	448.000
5	Madrid	Local comercial	Claudio Coello 44a	271	DCF	4,00%	6,50%	18.395	4.985.000	4.860.000
6	Madrid	Local comercial	C/ Herosilla, 17	251	DCF	4,00%	6,75%	21.402	5.372.000	5.238.000
7	Madrid	Local comercial	C.C. La Vaguada	473	DCF	4,50%	6,75%	11.057	5.230.000	5.099.000
8	Madrid	Local comercial	Pº Castellana 218, loc. 3-A 177	413	DCF	5,00%	7,50%	12.927	2.288.000	2.231.000
9	Madrid	Local comercial	Martínez Campos 26	413	DCF	5,50%	7,50%	4.194	1.732.000	1.689.000
10	Madrid	Local comercial	Ppe. Vergara 266	349	DCF	5,50%	7,50%	7.106	2.480.000	2.418.000
11	Alcobendas	Local comercial	C.C. Río Norte Dep. 7	816	DCF	8,00%	10,00%	1.971	1.608.000	1.568.000
12	Galapagar	Local comercial	P.I. Los Llanos	4.000	DCF	6,25%	8,00%	518	2.071.000	2.019.000
13	Alcorcón	Local comercial	C.C. Río Este	1.759	DCF	6,00%	8,50%	4.371	7.686.000	7.494.000
14	Alcobendas	Local comercial	C.C. Río Norte	391	DCF	8,00%	10,75%	6.370	2.491.000	2.429.000
15	Madrid	Local comercial	Bravo Murillo 194	1.562	DCF	5,50%	7,75%	2.350	3.671.000	3.579.000
16	Móstoles	Local comercial	Av. Dos de Mayo 23	117	DCF	6,00%	8,50%	3.120	365.000	356.000
17	Móstoles	Local comercial	Dos de Mayo 23	242	DCF	6,00%	8,00%	2.719	658.000	642.000
18	Madrid	Local comercial	Cava de San Miguel 15	48	DCF	5,00%	7,25%	25.565	1.221.000	1.190.000
19	Madrid	Local comercial	Manuel Becerra 13	202	DCF	5,25%	7,50%	10.371	2.095.000	2.043.000
20	Madrid	Local comercial	Alcalá 310	215	DCF	5,75%	7,75%	3.460	744.000	725.000
21	Madrid	Local comercial	Fuencarral 25	147	DCF	3,75%	6,25%	27.531	4.047.000	3.946.000
22	Madrid	Local comercial	Augusto Figueroa 31	126	DCF	4,75%	6,75%	7.669	969.000	945.000
23	Madrid	Local comercial	Goya 30	98	DCF	4,75%	6,75%	7.755	760.000	741.000
24	Madrid	Local comercial	Marqués de Urquijo I	317	DCF	4,75%	7,50%	33.163	10.529.000	10.266.000
25	Madrid	Local comercial	Puerta del Sol 13	433	DCF	3,25%	6,00%	63.172	27.359.000	26.675.000
26	Madrid	Local comercial	Gran Vía 61	911	DCF	3,50%	6,00%	18.099	16.492.000	16.080.000
27	Madrid	Local comercial	Fuencarral 119	773	DCF	4,00%	7,25%	12.631	9.765.000	9.521.000
28	Madrid	Oficina	Castellana 135	500	DCF	4,50%	7,25%	4.550	2.275.000	2.218.000
29	Málaga	Local comercial	C.C. Los Patios	2.814	DCF	6,75%	9,00%	1.506	4.239.000	4.133.000
30	Santander	Local comercial	Jesús de Monasterio 12	582	DCF	5,25%	7,25%	3.297	1.919.000	1.871.000
31	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	350	DCF	6,00%	7,75%	2.217	776.000	757.000
32	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	287	DCF	6,00%	8,25%	2.659	763.000	744.000
33	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	250	DCF	6,00%	8,25%	2.500	625.000	609.000
34	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	666	DCF	6,00%	7,75%	1.498	998.000	973.000
35	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	523	DCF	6,00%	7,75%	1.122	587.000	572.000
36	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	102	DCF	6,00%	7,75%	1.461	149.000	145.000
37	Sevilla	Local comercial	Sierpes 44	128	DCF	4,75%	7,00%	9.211	1.179.000	1.150.000
38	Zaragoza	Local comercial	C.C. Augusta	3.284	DCF	8,50%	11,50%	402	1.319.000	1.286.000
39	Alcázar de San Juan	Residencia	Paraje Morotones, s/n	6.968	DCF	7,75%	10,00%	759	5.288.000	5.156.000
40	Madrid	Local comercial	C/ Atocha, 24	2.093	DCF	5,50%	7,75%	2.310	4.834.000	4.714.000
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>144.889.000</b>	<b>141.283.000</b>

## II. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD PARA EL VALOR DE LA SOCIEDAD

Posteriormente, con el objetivo de poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad al Valor de Mercado de los activos proporcionando por Aguirre Newman Tasaciones y Valoraciones, S.A.U. (141.283.000€) del +/- 3%. El resultado del análisis de sensibilidad arroja el siguiente rango de valores para la cartera de la Sociedad:

Datos a 15 de mayo de 2017	Bajo	Medio	Alto
Valor de mercado de la cartera	137.044.510€	141.283.000€	145.521.490 €

Adicionalmente, se ha realizado un análisis de sensibilidad a una variación de +/-0,5% en la tasa de descuento aplicada en el cálculo de los costes de estructura e impuestos diferidos.

III. PLUSVALIA LATENTE

Debido al régimen de tributación especial de SOCIMI al que se encuentra acogido la sociedad, el cálculo de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo es ajustado teniendo en consideración el momento en el que la sociedad se acogió al régimen de SOCIMI y al periodo estimado para la valoración de los activos. Todo esto implica un ajuste en la valoración de la sociedad.

IV. PLUSVALIA MUNICIPAL

Han realizado un análisis sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal.

V. COSTES DE ESTRUCTURA

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos inmobiliarios, que actualmente tal y como se define en el contrato de gestión ascenderían a aproximadamente 989.000 euros al año (correspondientes al 0,7% del valor inmobiliario de los activos). Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes más un valor terminal de estos costes proyectados a 5 años. La tasa de descuento que han aplicado corresponde al promedio de tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos.

Se ha realizado un ajuste por los costes de estructura de la Sociedad, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos de la Sociedad pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad y son, por tanto, necesarios para la realización de las plusvalías latentes.



## 2 CÁLCULO DE POSICIÓN FINANCIERA NETA Y OTRO ACTIVOS Y PASIVOS

### I. POSICIÓN FINANCIERA NETA

Posición Financiera Neta	15/05/2017
<b>Deuda con entidades de crédito</b>	<b>- 26.771.220 €</b>
Deuda a l/p	- 20.440.130 €
Deuda a c/p	- 6.331.090 €
<b>Total efectivo y otros activos</b>	<b>6.677.262 €</b>
Efectivo y otros activos líquidos	6.677.262 €
<b>Total activos financieros</b>	<b>635.316 €</b>
Inversiones financieras a l/p	635.316 €
Inversiones financieras a c/p	- €
<b>POSICION FINANCIERA NETA</b>	<b>- 19.458.642 €</b>

Las deudas con entidades de crédito a fecha de la revisión limitada de 15 de mayo de 2017 (descrita en el punto 1.13 del presente Documento y adjunta en el **Anexo 4**) se corresponden con cinco préstamos hipotecarios, una cuenta de crédito y un préstamo no hipotecario. Tras el análisis realizado sobre dichos préstamos, asumen que el valor contable del mismo es equivalente al valor de mercado.

### II. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

Otros activos y pasivos	15/05/2017
<b>Total otros activos</b>	<b>1.891.254 €</b>
Inmovilizado intangible	430 €
Inmovilizado material	304.771 €
Inversiones en empresas del grupo	- €
Activos por impuesto diferido	1.222.800 €
Existencias	- €
Deudores comerciales	315.520€
Inversiones en empresas del grupo	47.733€
<b>Total otros pasivos</b>	<b>- 8.562.922 €</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero y otros	- 5.001.002 €
Acreeedores por arrendamiento financiero y otros	- 518.653 €
Acreeedores comerciales y otras cuentas	- 3.043.267 €
<b>OTROS ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>- 6.671.668 €</b>



En el epígrafe “otros activos”, principalmente se encuentra la cuenta de “Activos por impuesto diferido” correspondiente a las diferencias temporales generadas a través de:

- (i) el deterioro registrado en la participación en Grupo GB Residencias, S.A.U.
- (ii) la valoración de instrumentos financieros derivados
- (iii) las operaciones societarias realizadas en los últimos meses.

El desglose de esta partida, “Activos por impuesto diferido”, se detalla en el punto 1.13 del presente Documento.

Dentro del epígrafe “otros pasivos” se encuentran las partidas, de aproximadamente 5,5 millones de euros, que se corresponden con un arrendamiento financiero relacionado con un activo inmobiliario.

### 3 METODOLOGÍA TRIPLE NAV

El método de Valoración Societaria Triple NAV consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, este sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.

De este modo, partiendo de las cuentas auditadas y el Balance de Situación de la Sociedad a 15 de mayo de 2017, el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a esa misma fecha sería el siguiente:

<b>Valoración Societaria a 15/05/2017</b>	<b>Bajo</b>	<b>Medio</b>	<b>Alto</b>
Valor de mercado de la cartera	137.044.510€	141.283.000€	145.521.490 €
Posición financiera neta	- 19.458.642€	- 19.458.642 €	- 19.458.642€
Otros activos y pasivos	- 6.671.668€	- 6.671.668 €	- 6.671.668€
Costes de estructura	- 10.643.500€	- 10.029.897 €	- 9.487.561 €
Impuesto diferido por plusvalías contables	- 10.682.555 €	- 10.437.276 €	- 10.198.723 €
Impuesto diferido plusvalías municipales	- 1.808.162€	- 1.766.646 €	- 1.726.267 €
<b>NET ASSET VALUE</b>	<b>87.779.983 €</b>	<b>92.918.871 €</b>	<b>97.978.629 €</b>

### **Fijación del precio de incorporación al MAB**

Con fecha 6 de junio de 2017 el Consejo de Administración ha fijado un valor de 19,48 € (diecinueve euros con cuarenta y ocho céntimos) para cada una de las acciones de la Sociedad, lo que supone un valor de la Sociedad que asciende a noventa y siete millones novecientos cuarenta y cinco mil seiscientos noventa y tres euros con veinticuatro céntimos (97.945.693,24 €).

---

### ***1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.***

---

#### **Estrategia de la Sociedad**

La estrategia de la Compañía está centrada en constituir y mantener una cartera activos, con una clara orientación hacia los locales comerciales, en la que busca maximizar los ingresos/beneficios de la misma a medio plazo. Esto lo realiza a través de una selección de inmuebles en los que se busca una rentabilidad acorde con sus expectativas de rentabilidad/riesgo.

Para tal efecto, la Sociedad tiene desarrollado y establecido una serie de criterios comunes que deben de tener todos los inmuebles que se incorporen a la cartera la misma:

- Inmuebles mono-inquilino. Este criterio permite obtener un doble objetivo, facilidad de la gestión, y por lo tanto menores costes, y por otro lado, contratos a largo plazo por lo que se facilita una estabilidad en los ingresos de la compañía.
- Locales comerciales. Este tipo de locales, y el tipo de inquilino, repercute en el propio inquilino, no sólo los costes de acondicionamiento en cada nueva entrada de uno en el local, sino los costes de mantenimiento y mejora que en la mayoría corren igualmente a cargo del inquilino.
- Localización de los activos en zonas prime. Los efectos que tiene el elegir unos locales ubicado principalmente en zonas Prime, se aprecian en una mayor facilidad a la hora de volver a alquilar el local una vez se produzca una baja. Por lo regular, estas zonas suelen tener una importante demanda de locales, por lo que el riesgo de estar largos periodos de tiempo con el local vacante es más baja que en otro tipo de activos localizados en otras zonas.
- Inversiones a largo plazo. La política de inversión de la compañía se basa en el criterio de mantener indefinidamente los inmuebles. No obstante, tal y como se ha expuesto en el punto 1.6.4, se diera la circunstancia de que la zona donde se encuentre un determinado local dejara de ser Prime o atractiva para el tipo de inquilino y plazos de

arrendamiento sobre los que la compañía articula sus decisiones de aceptar un nuevo inquilino, dicho local se podría llegar a vender si las circunstancias así lo aconsejasen. Con estos criterios, y basados en la experiencia registrada dentro de la Sociedad, cabe suponer que, en términos anuales medios, se puede producir una rotación entre el 5%-10% dependiendo del activo.

- Política diversificación. Se tiene establecido por parte de la compañía que ningún activo deberá suponer más de un 25% de las inversiones de la misma, y acorde con esto, unos niveles de concentración de las rentas en un solo inmueble similares, es decir entorno al 25% del total de los ingresos, no debe provenir de un solo inmueble.

### **Ventajas competitivas**

Las ventajas competitivas de la Sociedad se concretan, entre otras, en:

- Entorno económico propicio en el que se aprecia un aumento de la demanda de este tipo de locales en zona prime por un gran número de operadores (inquilinos) que surgen.
- El equipo gestor cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, lo que les permite detectar las mejores oportunidades de inversión y maximizar la creación de valor en los inmuebles gestionados.
- Nivel controlado de endeudamiento: la Sociedad dispone de los medios adecuados para el control de su endeudamiento, y bajo determinadas circunstancias y oportunidades de mercado, podría aumentar su nivel de deuda para hacer nuevas adquisiciones.
- Ingresos recurrentes: La cartera inmobiliaria de la Sociedad genera unos ingresos recurrentes consolidados.
- Ingresos diversificados: la sociedad tiene una diversificación de inquilinos que permite evitar que la posible baja de uno de ellos le afecte significativamente a la cuenta de explotación.

---

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

---

El Emisor no tiene dependencia alguna respecto a patentes, licencias, derechos de propiedades intelectuales o similares que afecten de manera esencial a su modelo de negocio.

Todos los inmuebles, dedicados a la actividad comercial pueden estar sujetos a determinado tipo de licencias tanto de carácter municipal, autonómico o incluso a nivel nacional

dependiendo de la actividad a la que en su momento se vaya a desarrollar. En la actualidad, todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

---

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

---

A fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene ningún contrato relevante con ningún proveedor significativo distinto de los Abogados, el Asesor Registrado,... Ninguno supone una facturación ni dependencia significativa para la Compañía a excepción del contrato de gestión descrito en el punto 1.6.1 anterior.

En cuanto al nivel de diversificación, cabe destacar que la práctica totalidad de los ingresos obtenidos por la Sociedad, tienen su origen en las rentas de los locales comerciales según se desprende de la descripción general del negocio del Emisor y de la descripción de sus activos, puntos 1.6.0 y 1.6.1 de este Documento. Es decir, en un primer análisis superficial se observa una concentración manifiesta en cuanto a la tipología de activos, como son los locales comerciales.

Los ámbitos de análisis de los niveles de diversificación de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI a desarrollar son:

Diversificación por superficie, rentas y valor de mercado.

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI**, ha sido constituida con la finalidad de invertir en una cartera de activos como se ha expuesto anteriormente en el punto 1.6 de este Documento, situados en las mejores zonas comerciales de las principales ciudades españolas.

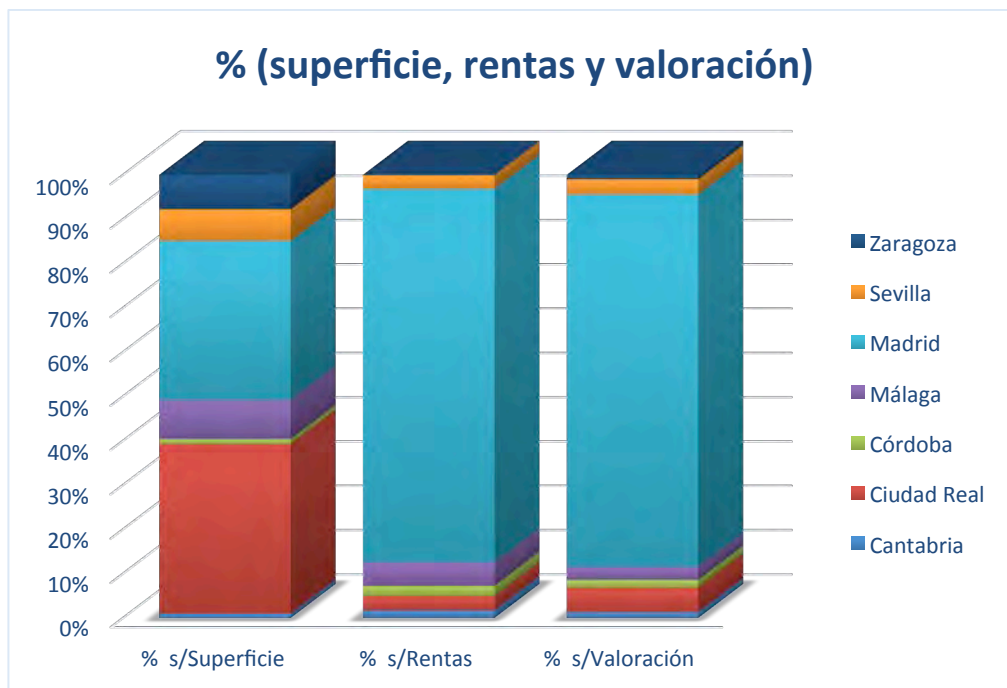
En la actualidad, **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI**, es propietaria de 40 activos situados en las provincias de: Ciudad Real, Córdoba, Sevilla, Cantabria, Málaga, Madrid y Zaragoza.

Se trata de 31 locales comerciales, 6 locales en centros comerciales y 3 activos con uso distinto del comercial, todos ellos repartidos geográficamente por diferentes provincias, aunque ubicados principalmente en la ciudad de Madrid.

Atendiendo tanto a la superficie, como a las rentas como al valor de mercado la diversificación de los activos que posee la Sociedad, es la siguiente:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Ubicación	% s/Superficie	% s/Rentas	% s/Valoración
<b>Cantabria</b>	1,00%	1,75%	1,32%
<b>Ciudad Real</b>	38,31%	3,25%	5,60%
<b>Córdoba</b>	1,12%	2,28%	1,72%
<b>Málaga</b>	8,81%	5,34%	2,93%
<b>Madrid</b>	35,92%	84,25%	84,01%
<b>Sevilla</b>	7,12%	3,13%	3,50%
<b>Zaragoza</b>	7,72%	0,00%	0,91%



Por lo que respecta a la concentración por valor de los activos, se presentan a continuación los cinco activos más significativos, que representan aproximadamente el 50% de la cartera.

Tipología	Dirección	Población	Valor de Mercado Bruto	% valor de mercado
Local Comercial	Puerta del Sol 13	Madrid	27.359.000 €	18,88%
Local Comercial	Gran Vía 61	Madrid	16.492.000 €	11,38%
Local Comercial	Marqués de Urquijo 1	Madrid	10.529.000 €	7,27%
Local Comercial	Fuencarral 119	Madrid	9.765.000€	6,74%
Local Comercial	C.C Rio Este	Alcorcón	7.686.000 €	5,30%
				<b>49.58%</b>

Del anterior grafico en relación con la diversificación, se concluye que:

- De la superficie disponible en metros cuadrados que tiene la sociedad, el 38,31% se encuentra localizado en la provincia de Ciudad Real. En cambio, si atendemos al % de las rentas obtenidas por esta provincia en relación con el total de las obtenidas por la Sociedad, ese porcentaje se sitúa en 3,25% del total de las rentas, y si atendemos al valor de estos mismos activos, suponen el 5,60% de valor de los mismos en la Compañía. Destaca en el mismo sentido dentro de este epígrafe, que los inmuebles de Zaragoza, suponen el 7,72% de los metros cuadrados de la Sociedad, y apenas un 1% de la valoración de los inmuebles, siendo la aportación a ingresos por rentas del 0,0%, al no estar alquilado.
- Atendiendo a la diversificación por rentas, destacar que el 84,25% de las mismas se obtiene de los inmuebles situados en la provincia de Madrid, mientras que los metros cuadrados disponibles en esta provincia suponen el 35,92% del total de los disponibles por la Sociedad. Las rentas en cambio sí guardan cierta proporción a la valoración de los activos situados en Madrid, ya que la valoración de estos activos alcanza también aproximados al 84%.
- De los activos atendiendo a su valoración se encuentra muy correlacionada con el nivel de rentas que generan para la Sociedad. Así Madrid supone el 84,01% del valor total de los activos, y la renta que generan alcanza también niveles del 84% del total de los ingresos de la Sociedad. A otros niveles también existe dicha correlación, por ejemplo, Sevilla supone el 3,50% de la valoración total de los activos de la Sociedad, y estos aportan el 3,13% de las rentas.

---

*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 punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta 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.*

---

A continuación, se detallan las principales inversiones (incluyen precio de adquisición más gastos asociados a la compra) llevadas a cabo por la Sociedad en cada uno de los 3 últimos ejercicios y ejercicio en curso cubiertos por la información financiera:

**Principales inversiones realizadas en el ejercicio 2014:**

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad no llevo a cabo ninguna inversión.

**Principales inversiones realizadas en el ejercicio 2015:**

- Paseo de la Castellana 137 (Oficina)

Coste de Adquisición: 1.961.350 €

Fecha Adquisición: 26/11/2015

**Principales inversiones realizadas en el ejercicio 2016:**

- C/ Atocha24. Comunidad de Bienes (69,4%)

Coste de Adquisición: 4.170.412 €

Fecha adquisición: 28/07/2016

**Principales inversiones realizadas en el ejercicio 2017 (ejercicio en curso):**

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no se ha realizado ninguna inversión en el ejercicio en curso.

**Principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del documento:**

Se encuentra en conversaciones de cara a la adquisición de un activo en una capital de provincia, sujeta a las preceptivas revisiones técnicas y legales y, en su caso, la formalización contractual de la propia operación. En caso de que finalmente se llegue a materializar con éxito la citada operación, la Compañía estima que su firma se produciría a finales de agosto, principios de septiembre. En ese caso, la Sociedad publicará el correspondiente Hecho Relevante conforme a la Circular 15/2016 del Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. En cualquier caso, el mencionado activo supone menos del 10% del valor de los activos de la Sociedad.

---

*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.*

---

A fecha del presente documento la Sociedad no pertenece a ningún grupo, la Sociedad, tal y como se ha desarrollado en el punto 1.4.2 del presente Documento, ha realizado una importante re-estructuración patrimonial y mercantil de distintas compañías que de forma directa o indirecta pertenecían a los mismos accionistas de referencia o era filiales o accionistas unas de otras.

La Sociedad hasta mayo de 2017, ha pertenecido al grupo de empresas dominado por Walinver 21 Group, S.L. siendo ésta la sociedad dominante directa.

El desarrollo de este proceso se puede encontrar en el apartado 1.4.2 de Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad y en el apartado 1.18 de Información relativa Operaciones Vinculadas.

No obstante lo anterior, y una vez finalizada toda la re-estructuración, en la actualidad la Sociedad ni tiene filiales ni pertenece a ningún grupo.

---

### *1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.*

---

La actividad y el negocio de la Sociedad no afectan a aspectos medioambientales. No existen riesgos, gastos por provisiones relativos a gastos medioambientales, ni contingencias de tipo alguno relacionadas con este tema, y la Sociedad no origina ningún tipo de desechos.

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionados con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

A fecha del presente Documento Informativo, la gran mayoría de los inmuebles arrendados disponen del certificado de eficiencia energética, a partir del 1 de junio de 2013, momento en el que entro en vigor en el Real Decreto 235/2013 de poner a disposición de los compradores o arrendatarios de los inmuebles el certificado de eficiencia energética, todos los contratos de arrendamiento que han ido venciendo a partir de ese momento, al renovarse el contrato de arrendamiento o procederse a la venta del inmueble se ha incorporado dicho certificado.

---

### *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 relación a las tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes desde el cierre del último ejercicio, se presenta un análisis de los aspectos más relevantes hasta 15 de mayo de 2017, fecha en la que se ha llevado a cabo por BNFIX Auditores una revisión limitada de los estados financieros. (Adjunta en el **Anexo 4** del presente Documento).

Durante el periodo de cuatro meses y medio transcurridos desde el cierre del ejercicio 2016, la Sociedad ha continuado desarrollando la actividad ordinaria de su negocio y se han ejecutado las últimas operaciones societarias necesarias en el marco de la incorporación a cotización de



la totalidad de las acciones de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. en el MAB. Concretamente, en los presentes estados financieros intermedios, están reflejadas las siguientes operaciones societarias detalladas anteriormente en el apartado 1.4.2 del presente Documento:

- i. La fusión por absorción de Walinver 21 Group, S.L. (sociedad absorbida) por parte de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). Walinver 21 se disuelve sin liquidación y transmite en bloque su patrimonio social a AM LOCALES PROPERTY, la cual adquiere, por título de sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la absorbida. La fecha de efectos contables de esta fusión es el 1 de enero de 2017. A esta fecha se han reconocido en la sociedad absorbente los activos corrientes y no corrientes recibidos por su valor contable previo en la sociedad absorbida, según el siguiente detalle:

**Walinver 21 Group, S.L.**

ACTIVO	Saldo 01/01/2017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>45.498.992 €</b>
Inversiones en emp. Del grupo y asociadas a l/p	44.688.647 €
Activos por impuesto diferido	810.345 €
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>131.103 €</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.305 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	47.733 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	62.065 €
<b>TOTAL</b>	<b>45.630.095 €</b>

Con motivo de la fusión, los activos y pasivos recíprocos de ambas compañías han quedado cancelados con fecha 1 de enero de 2017.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas se corresponde con su valor contable.

Los ingresos y gastos se han imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad desde el 1 de enero del 2017, fecha de efectos contables de la fusión.

- ii. Escisión parcial de la Sociedad a favor de la sociedad beneficiaria de nueva constitución Walinver Participaciones y Activos S.L., por la que se han transmitido las unidades económicas de gestión y administración de participadas, explotación de residencias y promoción inmobiliaria, realizadas indirectamente a través de entidades participadas

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

de manera mayoritaria. La fecha de efectos contables de esta escisión es el 1 de enero de 2017.

Los elementos del activo y del pasivo que se han transmitido a la sociedad beneficiaria tienen un valor contable de 60.547.810 euros, correspondiendo íntegramente a inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

- iii. Modificación del valor nominal de las participaciones sociales, un aumento de capital social de 4.800.000 euros con cargo a reservas voluntarias y otro aumento de capital de 100.000 euros con una prima de emisión de 2.200.000 euros mediante aportación dineraria

BALANCE DE SITUACIÓN A 15/05/2017

ACTIVO

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>15/05/2017</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>77.774.242 €</b>	<b>61.926.256 €</b>
Inmovilizado Intangible	- €	430 €
Inmovilizado Material	<b>308.947 €</b>	<b>304.771 €</b>
Inversiones Inmobiliarias	<b>60.489.799 €</b>	<b>59.762.939 €</b>
Inversiones en emp. Del grupo y asociadas a l/p	<b>15.859.163 €</b>	- €
Instrumentos de patrimonio	15.859.163 €	- €
Créditos a empresas	- €	- €
Inversiones financieras a l/p	<b>689.662 €</b>	<b>635.316 €</b>
Otros activos financieros	689.662 €	635.316 €
Activos por impuesto diferido	<b>426.671 €</b>	<b>1.222.800 €</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>840.668 €</b>	<b>7.040.515 €</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>293.094 €</b>	<b>315.520 €</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	196.281 €	209.728 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas	15.677 €	5.693 €
Deudores varios	78.879 €	78.794 €
Personal	2.257 €	- €
Otros créditos con las administraciones públicas	- €	21.305 €
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>27.027 €</b>	<b>47.733 €</b>
Créditos a empresas	24.174 €	47.733 €
Otros activos financieros	2.853 €	- €
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Otro activos financieros	- €	- €
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>520.547 €</b>	<b>6.677.262 €</b>
Tesorería	520.547 €	6.677.262 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>78.614.910 €</b>	<b>68.966.771 €</b>

A continuación se desarrollan notas, explicaciones y/o aclaraciones de las variaciones significativas de las partidas del Balance a lo largo del periodo de cuatro meses y medio.

### ① Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, descritas en el punto anterior 1.6.1 del presente Documento, se presentan en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas, es decir, por su valor neto de amortizaciones y deterioro, tal como puede verse en el mencionado punto 1.6.1 y en el punto 1.19.1.1., apartado de "Inversiones Inmobiliarias".

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:

Elementos	Inv. Inmob. a 31/12/2016	Amortización Acumulada	Deterioro	Valor Neto a 31/12/2016
Terrenos	48.899.001 €	- €	-2.546.364 €	46.352.637 €
Construcciones	29.976.847 €	-12.861.113 €	-2.978.572 €	14.137.162 €
<b>TOTAL</b>	<b>78.875.848 €</b>	<b>-12.861.113 €</b>	<b>-5.524.936 €</b>	<b>60.489.799 €</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Inv. Inmob. a 31/12/2016	Adiciones	Trasposos	Bajas	Inv. Inmob. a 15/05/2017	Amortización Acumulada	Deterioro	Valor Neto a 15/05/2017
Terrenos	48.899.001 €	- €	- €	-307.877 €	48.591.124 €	- €	-2.546.364 €	46.044.760 €
Construcciones	29.976.847 €	- €	- €	-355.378 €	29.621.469 €	-12.924.718 €	-2.978.572 €	13.718.179 €
<b>TOTAL</b>	<b>78.875.848 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>-663.255 €</b>	<b>78.212.593 €</b>	<b>-12.924.718 €</b>	<b>-5.524.936 €</b>	<b>59.762.939 €</b>

Las bajas en las inversiones inmobiliarias durante el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017, se corresponden con la enajenación por parte de la Sociedad de un inmueble por un precio de venta de 1.200.000 euros, obteniendo un beneficio de 793.467 euros.

### ② Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Los movimientos efectuados en este epígrafe en el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 han sido los siguientes:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

	Saldo a 31/12/2016	Adiciones (Fusión)	Bajas (Escisión)	Saldo a 15/05/2017
<b>Instrumentos de patrimonio</b>				
Participaciones	17.724.805 €	44.986.856 €	-62.711.661 €	- €
Correcciones valorativas por deterioro	- 1.865.642 €	- 298.209 €	2.163.851 €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>15.859.163 €</b>	<b>44.688.647 €</b>	<b>-60.547.810 €</b>	<b>- €</b>

La Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones financieras de las que era propietaria la empresa absorbida Walinver 21 Group, S.L., por un importe neto global de 44.688.647 euros y ha transmitido a la empresa beneficiaria de la escisión, la sociedad de nueva constitución Walinver Participaciones y Activos S.L., la totalidad de las participaciones que mantenía en su activo, de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	% participación			Valor inversión	Deterioro
	Directa	Indirecta	Total		
Grupo GB Residencias S.A.U.	100%	0%	100%	5.141.811 €	1.841.642 €
AM Invest Espacios, S.L.	80%	0%	80%	24.000 €	24.000 €
Inversiones GB Balboa, S.L.	100%	0%	100%	56.345.847 €	
Atención y Servicio a Residentes, S.A.U.	100%	0%	100%	1.200.000 €	298.209 €
				<b>62.711.658 €</b>	<b>2.163.851 €</b>

**NOTA ACLARATORIA:** Dado que las cifras resultantes de la fusión han sido calculadas y están expresadas con dos decimales en la contabilidad de la Compañía y que las cifras reflejadas en las cuentas de la revisión limitada aparecen sin decimales, se pueden apreciar distintos desfases en algunas cifras que se arrastran acumuladas en distintos epígrafes. Ejemplo de esta situación, se encuentra en el cuadro anterior en donde aparece un desfase de tres euros en la cifra acumulada del valor de la inversión motivada por el arrastre de las distintas partidas que engloban el epígrafe "Inversiones GB Balboa, S.L."

### ③ Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 15/05/2017
Activos por diferencias temporarias deducibles	246.065 €	246.065 €
Variación de derivados a precios de mercado	44.129 €	44.129 €
Deducción gasto amortizable no deducible	136.477 €	122.261 €
Ajuste al VR de activos financieros disponibles para la venta	- €	810.345 €
<b>TOTAL</b>	<b>426.671 €</b>	<b>1.222.800 €</b>

El criterio de valoración de los activos financieros disponibles para la venta adquiridos como consecuencia de la fusión por absorción, generó en la sociedad absorbida un impuesto diferido

por el efecto fiscal del ajuste a valor razonable de dichos activos, por importe de 810.345 euros.

4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles. Esta partida revela un importante aumento durante los 5 primeros meses y medio de 2017, que se corresponden con la venta de un activo y dos ampliaciones de capital realizadas durante el periodo considerado.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2016	15/05/2017
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>51.431.726 €</b>	<b>33.632.629 €</b>
<b>Fondos Propios</b>	①	
<b>Capital</b>	170.203 €	5.028.013 €
<b>Prima de Emisión</b>	17.114.324 €	26.769.713 €
<b>Reservas</b>	<b>33.205.932 €</b>	<b>63.599 €</b>
Legal y estatutarias	63.599 €	63.599 €
Otras resevas	33.142.333 €	- €
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	- €	- €
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1.073.652 €</b>	<b>1.903.689 €</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	- <b>132.385 €</b>	- <b>132.385 €</b>
Operaciones de cobertura	- <b>132.385 €</b>	- <b>132.385 €</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>23.968.174 €</b>	<b>25.441.132 €</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	②	
Deudas con entidades de crédito	18.827.687 €	20.440.130 €
Acreedores por arrendamiento financiero	4.200.399 €	4.023.015 €
Derivados	- €	- €
Otros pasivos financieros	940.088 €	977.987 €
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.215.010 €</b>	<b>9.893.010 €</b>
<b>Deudas a c/p</b>	③	
Deudas con entidades de crédito	2.052.629 €	6.331.090 €
Acreedores por arrendamiento financiero	516.360 €	518.653 €
Derivados	176.514 €	176.514 €
Otros pasivos financieros	- €	2.199.998 €
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>150.422 €</b>	<b>157.350 €</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>319.085 €</b>	<b>509.405 €</b>
Proveedores	50.036 €	22.252 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	2.213 €	- €
Acreedores varios	20.293 €	20.463 €
Pasivo por impuesto corriente	93.949 €	164.616 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	152.594 €	302.074 €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>78.614.910 €</b>	<b>68.966.771 €</b>

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

**1** Fondos Propios

El detalle de los movimientos del capital, prima de emisión y reservas durante los cuatro meses y medio es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2016	Actividad negocio Resultado 2016 (reg. General)	Movimientos societarios				Saldo a 15/05/2017
			Fusión	Escisión	Ampliación capital		
		No Dineraria			Dineraria		
Capital	170.203 €		87.446 €	- 129.636 €	4.800.000 €	100.000 €	5.028.013 €
Prima de emisión	17.114.324 €		38.457.579 €	* -31.002.189 €		2.200.000 €	26.769.713 €
Reservas							
- Legal y estatutarias	63.599 €						63.599 €
- Otras reservas	33.142.333 €	1.073.652 €		-29.415.985 €	- 4.800.000 €		- €
			<b>38.545.025 €</b>	<b>-60.547.810 €</b>	- €	<b>2.300.000 €</b>	

La Junta General de Socios celebrada el 21 de marzo de 2017 aprobó que el resultado del ejercicio 2016, obtenido íntegramente tributando en el régimen general según se especifica en el punto 1.19 del presente Documento, se dote a reservas voluntarias de libre distribución.

Así mismo, con fecha 21 de marzo de 2017, el socio único, Walinver 21 Group S.L., adoptó las siguientes decisiones:

1. La fusión con Walinver 21 Group, S.L., mediante la absorción de ésta por parte de la Sociedad. Dado que la sociedad absorbida es titular del 100% de las participaciones de la sociedad absorbente es necesario el aumento del capital de la sociedad absorbente y, por consiguiente, el correspondiente canje de acciones. La relación de canje se ha efectuado de acuerdo con los balances de fusión y, como consecuencia, la absorbente ha ampliado su capital social en 87.445,50 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 38.457.578,68 euros (26.458,816962 euros por participación). Tras esta operación, el capital social se establece en 257.659 euros, dividido en 4.287 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, y la Sociedad pierde su condición de unipersonal.
2. La escisión parcial de la Sociedad y la constitución de beneficiaria Walinver Participaciones y Activos, S.L., con el objeto de segregar las unidades económicas realizadas a través de empresas participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada. Los elementos del activo y del pasivo que se han transmitido a la sociedad beneficiaria tienen un valor contable de 60.547.810 euros, correspondiendo íntegramente a inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

Como consecuencia de la escisión, la Sociedad ha reducido sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.547.810 euros, de los cuales 129.636

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

euros corresponden a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones. Tras esta operación, el capital social se establece en 128.013 euros, dividido en 2.130 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una.

La fecha de efectos contables de esta escisión es el 1 de enero de 2017.

Con fecha 8 de mayo de 2017 se han adoptado las siguientes decisiones:

- i. La modificación del valor nominal de cada una de las participaciones, pasando el capital social a estar representado por 128.013 participaciones sociales de 1,00 euros de valor nominal cada una.
- ii. Una primera ampliación de capital social en 4.800.000 euros con cargo a reservas voluntarias, mediante la emisión de 4.800.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro cada una de ellas, sin prima de asunción. Esta ampliación ha sido asumida por los socios preexistentes.
- iii. Una segunda ampliación de capital social en 100.000 euros, mediante la emisión de 100.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euros cada una de ellas y con una prima de asunción global de 2.200.000 euros. Previa renuncia al derecho de suscripción preferente por los socios preexistentes, esta ampliación es asumida en su totalidad por un Inversiones GB Balboa, S.L., mediante aportación en metálico.

Tras estas operaciones, el capital social queda establecido en 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una.

**2** Deudas con entidades de crédito a largo plazo

Concepto	Saldo a	Saldo a
	31/12/2016	15/05/2017
	<b>No corriente</b>	<b>No corriente</b>
Préstamos	- €	- €
Préstamos hipotecarios	15.535.535 €	15.535.536 €
Pólizas de crédito	3.292.152 €	4.904.594 €
Intereses devengados pendiente de liquidación	- €	- €
<b>Total</b>	<b>18.827.687 €</b>	<b>20.440.130 €</b>

La variación de este saldo en el periodo de cuatro meses y medio considerado, se debe a la variación en el saldo disponible de una cuenta de crédito recibida con límite de 5.000.000 euros y vencimiento en marzo de 2018. La Sociedad ha dispuesto de 1.611.642 euros de dicha cuenta hasta el 15 de mayo de 2017.



③ Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de las deudas a corto plazo es como sigue:

OTROS PASIVOS FINANCIEROS	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 15/05/2017
	Corriente	Corriente
<b>Grupo y asociadas:</b>		
Cuenta corriente	150.422 €	157.350 €
<b>Vinculadas:</b>		
Cuenta corriente con socios	- €	2.199.998 €
<b>No vinculadas:</b>		
Deudas con entidades de crédito	2.052.629 €	6.331.090 €
Arrendamientos financieros	516.360 €	518.653 €
Derivados	176.514 €	176.514 €
Fianzas y depósitos recibidos	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>2.895.925 €</b>	<b>9.383.605 €</b>

La variación en la partida Otros pasivos financieros, se corresponde con una cuenta corriente de los socios. A 15 de mayo de 2017, los administradores mantienen saldos en cuenta corriente a su favor por importe de 2.199.998 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2016).

En cuanto a la variación en las Deudas con entidades de crédito a corto plazo, la variación se debe fundamentalmente a un préstamo recibido por 5.000.000 de euros con vencimiento el 15 de septiembre de 2017, tal y como se observa en el detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito a corto plazo:

Concepto	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 15/05/2017
	Corriente	Corriente
Préstamos	- €	5.000.000 €
Préstamos hipotecarios	2.014.437 €	1.265.090 €
Pólizas de crédito	- €	- €
Intereses devengados pendiente de liquidación	38.192 €	66.000 €
<b>Total</b>	<b>2.052.629 €</b>	<b>6.331.090 €</b>

A continuación, se presenta un cuadro resumen con la deuda financiera a 15 de mayo de 2017:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Financiación bancaria a 15/05/2017 Entidad	Descripción	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Valor nominal	No corriente (L/P)	Corriente (C/P)
Banco Popular	Préstamo	15/03/2017	15/09/2017	1,70%	5.000.000 €	- €	5.000.000 €
BBVA	Préstamo	11/05/2010	31/05/2025	Euribor 6m + 1,50	1.035.333 €	956.129 €	79.204 €
Banco Santander	Préstamo	27/11/2009	22/12/2024	5,10%	6.615.503 €	6.192.271 €	423.231 €
Banco Santander	Línea de crédito	22/12/2009	22/12/2024	Euribor 12m + 1,10	4.352.061 €	3.885.253 €	466.808 €
BBVA	Préstamo	11/05/2010	31/05/2025	Euribor 6m + 1,50	2.610.717 €	2.410.995 €	199.722 €
Banco Popular	Préstamo	28/07/2016	04/03/2019	2,00%	2.187.012 €	2.090.888 €	96.125 €
Banco Popular	Línea de crédito	12/03/2015	12/03/2018	1,38%	4.904.594 €	4.904.594 €	- €
Banco Santander	Arrendamiento financiero	21/06/2010	21/06/2025	Euribor 6m + 1,50	4.541.668 €	518.653 €	4.023.015 €
<b>TOTAL</b>					<b>31.246.888 €</b>	<b>20.958.783 €</b>	<b>10.288.105 €</b>

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

CUENTA DE RESULTADOS A 15/05/2017

Cuenta de PyG	31/12/2016	15/05/2017
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>6.151.215 €</b>	<b>2.677.391 €</b>
Ventas	11.018 €	- €
Ingresos por prestación de servicios	6.140.197 €	2.677.391 €
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>- 173.320 €</b>	<b>- €</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	- 30.013 €	- €
Trabajos realizados por otras empresas	- 143.307 €	- €
<b>Otros ingresos de Explotación</b>	<b>45.245 €</b>	<b>514 €</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	39.317 €	514 €
Subvenciones de explotación	5.928 €	- €
<b>Gastos de personal</b>	<b>- 650.442 €</b>	<b>- 269.288 €</b>
Sueldos, salarios y asimilados	- 591.107 €	- 243.447 €
Cargas Sociales	- 59.335 €	- 25.841 €
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>- 2.083.868 €</b>	<b>- 506.901 €</b>
Servicios exteriores	- 1.169.410 €	- 434.422 €
Tributos	- 663.301 €	- 72.479 €
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones po operaciones comerciales	- 251.157 €	- €
<b>Amortizaciones del inmovilizado</b>	<b>- 1.087.520 €</b>	<b>- 334.344 €</b>
<b>Deterioros y resultados por enajenación</b>	<b>348.780 €</b>	<b>789.483 €</b>
Deterioros y pérdidas	- 2.032.750 €	- €
Resultado por enajenacion y otras	2.431.367 €	793.467 €
Otros Resultados	- 49.837 €	- 3.984 €
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.550.090 €</b>	<b>2.356.855 €</b>
<b>Ingresos financiero</b>	<b>35.974 €</b>	<b>- €</b>
-De participaciones en instrumentos de patrimonios	- €	- €
En empresas del grupo y asociadas	- €	- €
-De valores negociables y otros instrumentos financieros	35.974 €	- €
De empresas del grupo	33.119 €	- €
De terceros	2.855 €	- €
<b>Gastos financieros</b>	<b>- 824.011 €</b>	<b>- 271.119 €</b>
Por deudas con terceros	- 824.011 €	- 271.119 €
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>- 196.868 €</b>	<b>- €</b>
Deterioros y pérdidas	- 196.868 €	- €
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>- 984.905 €</b>	<b>- 271.119 €</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.565.185 €</b>	<b>2.085.736 €</b>
Impuesto sobre beneficios	- 491.533 €	- 182.047 €
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.073.652 €</b>	<b>1.903.689 €</b>

A continuación se desglosa la cuenta de pérdidas y ganancias según los importes generados por las operaciones más relevantes de la Sociedad durante el periodo de cuatro meses y medio considerado, esto es, la actividad ordinaria del negocio de la Sociedad hasta el 15 de mayo de 2017 y los movimientos societarios detallados anteriormente.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

	Actividad negocio hasta 15/05/2017	Movimientos societarios				Cuenta resultados a 15/05/2017
	Importes derivados de la actividad ordinaria del negocio	Fusión	Escisión	Ampliación capital		
				No Dineraria	Dineraria	
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>						
Ventas	- €					
Ingresos por prestación de servicios	2.665.414 €	11.977 €	- €	- €	- €	2.677.391 €
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>- 60.101 €</b>	<b>60.101 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Trabajos realizados por otras empresas	<b>- 60.101 €</b>	60.101 €	- €	- €	- €	- €
<b>Otros ingresos de Explotación</b>	<b>514 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>514 €</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	514 €	- €	- €	- €	- €	514 €
Subvenciones de explotación	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Gastos de personal</b>	<b>- 203.745 €</b>	<b>- 65.543 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 269.288 €</b>
Sueldos, salarios y asimilados	<b>- 183.834 €</b>	<b>- 59.613 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 243.447 €</b>
Cargas Sociales	<b>- 19.911 €</b>	<b>- 5.930 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 25.841 €</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>- 466.584 €</b>	<b>- 40.317 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 506.901 €</b>
Servicios exteriores	<b>- 394.105 €</b>	<b>- 40.317 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 434.422 €</b>
Tributos	<b>- 72.479 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 72.479 €</b>
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Amortizaciones del inmovilizado</b>	<b>- 334.344 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 334.344 €</b>
<b>Deterioros y resultados por enajenación</b>	<b>789.483 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>789.483 €</b>
Deterioros y pérdidas	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado por enajenación y otras	793.467 €	- €	- €	- €	- €	793.467 €
Otros Resultados	<b>- 3.984 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 3.984 €</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.390.637 €</b>	<b>- 33.782 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2.356.855 €</b>
<b>Ingresos financiero</b>						- €
-De participaciones en instrumentos de patrimonios	- €	- €	- €	- €	- €	- €
En empresas del grupo y asociadas	- €	- €	- €	- €	- €	- €
-De valores negociables y otros instrumentos financieros	- €	- €	- €	- €	- €	- €
De empresas del grupo	- €	- €	- €	- €	- €	- €
De terceros	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Gastos financieros</b>	<b>- 271.119 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 271.119 €</b>
Por deudas con terceros	<b>- 271.119 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 271.119 €</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>						- €
Deterioros y pérdidas	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>- 271.119 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 271.119 €</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.119.518 €</b>	<b>- 33.782 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2.085.736 €</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>- 182.047 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 182.047 €</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.937.471 €</b>	<b>- 33.782 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.903.689 €</b>

La variación más significativa de la cuenta de resultados de la Sociedad para el periodo de cuatro meses y medio derivada de la actividad ordinaria de la misma, es el resultado por enajenación correspondiente a la venta del inmueble por un precio de 1.200.000 euros, obteniendo un beneficio de 793.467 euros. Así mismo cabe reseñar el impuesto sobre beneficios derivado de la tributación al régimen general de las plusvalías obtenidas por dicho inmueble.

En cuanto a las variaciones en la cuenta de resultados derivadas de la fusión por absorción de Walinver 21 Group, S.L., éstas se corresponden con la adquisición de todos los derechos y obligaciones de la absorbida según el criterio establecido en la operación societaria.

---

*1.14 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.*

---

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

---

## *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.**

Los artículos 16 a 20 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. Las principales características del Consejo de Administración se presentan a continuación:

#### **ARTÍCULO 16º.- ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.**

*La Sociedad será regida y administrada por un Consejo de Administración integrado por tres miembros como mínimo y siete como máximo, elegidos por la Junta General. Para ser miembro del Consejo de Administración no se requerirá la condición de accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas.*

*La fijación del número de Consejeros, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ostentar dicha condición, que no necesitarán ser socios de la Sociedad, corresponderá a la Junta General.*

*El Consejo de Administración elegirá a su Presidente, al Secretario y, en su caso, a uno o varios Vicepresidentes y Vicesecretarios, 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, en su caso, el Vicesecretario, podrá ser o no miembro del Consejo de Administración, en cuyo caso asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto.*

*El Consejo de Administración se reunirá en los días que el mismo acuerde y siempre que lo exija el interés social y lo disponga su Presidente. En todo caso, el Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre. Los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, 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.*

*La convocatoria del Consejo de Administración se realizará por el Presidente del mismo o por quien haga sus veces, mediante notificación enviada a los Consejeros por correo certificado, conducto notarial u otro procedimiento por escrito que asegure la recepción por los consejeros.*

*La convocatoria se notificará con, al menos, tres días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse, salvo casos de extrema urgencia, a juicio del Presidente, en los cuales bastara una antelación de veinticuatro horas.*

*Los Consejeros podrán hacerse representar en las reuniones del Consejo por otro Consejero mediante escrito firmado por el representado y especial para cada sesión.*

*El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.*

*Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes salvo excepción legal.*

*Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un Libro de Actas que serán firmadas por el Presidente y el Secretario. Para acreditar los acuerdos del Consejo de Administración se expedirán certificaciones firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.*

*De acuerdo con el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración podrá designar de su seno uno o más Consejeros Delegados o una Comisión Ejecutiva con las facultades que estime convenientes --excepto las indelegables según el artículo 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital—y revocar las delegaciones otorgadas.*

*Cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado Consejero Delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.*

#### **ARTÍCULO 17º.- REPRESENTACIÓN.**

*La representación de la sociedad en juicio y fuera de él, corresponderá al Consejo de Administración de forma colegiada.*

*El Consejo de Administración, por tanto, podrá hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General.*

#### **ARTÍCULO 18º.- PROHIBICIONES.**

*Para ser nombrado Administrador no será necesaria la condición de socio.*

*No podrán ser Administradores los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio.*

*Tampoco podrán ser administradores los funcionarios al servicio de la Administración pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de las sociedades de que se trate, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.*

**ARTÍCULO 19º.- DURACIÓN DEL CARGO.**

*El cargo se ejercerá por un plazo de seis años, sin perjuicio de poder reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración, o de ser cesados en cualquier momento, por acuerdo de la Junta General.*

*Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.*

**ARTÍCULO 20º.- REMUNERACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.**

*El cargo de administrador es remunerado. La remuneración consistirá en una cantidad fija anual en metálico cuyo importe concreto, las reglas de devengo y pago serán aprobadas por la junta general teniendo en cuenta la situación económica y especialmente, el importe neto de la cifra de negocios de los últimos ejercicios y los estándares de mercado de compañías comparables con la Sociedad. El importe anual máximo de la remuneración en conjunto de los administradores permanecerá en vigor hasta que la junta general acuerde otra cantidad. La distribución de la retribución entre los administradores se establecerá por acuerdo de éstos, tomando en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada administrador.*

*Adicionalmente, y con independencia de la retribución señalada, los miembros del consejo que desempeñen funciones ejecutivas dentro de la Sociedad, podrán percibir una retribución adicional en los términos del correspondiente contrato a aprobar por el consejo de administración en los términos de lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.*

La composición del Consejo de Administración de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, a fecha del Documento Informativo:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
Don Herminio García-Baquero Arias	Presidente	06/03/2013
Doña M <sup>a</sup> Elena García-Baquero Arias	Consejera	06/03/2013
Doña M <sup>a</sup> Luisa García-Baquero Arias	Consejera	06/03/2013
Don José Miguel Martín-Zamorano LLamas	Secretario - No Consejero	28/06/2017
Doña Begoña Redón Revuelta	Vicesecretario - No Consejero	28/06/2017



Los nombramientos del presidente y de las consejeras constan inscritos en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 22 de mayo de 2013, al tomo 16844, folio 122, sección 8, Hoja M-13045, inscripción 23.

Los nombramientos del secretario y del vicesecretario (no consejeros), junto con el cese de la anterior Secretaria del Consejo (Doña M<sup>a</sup> Luisa García-Baquero Arias), han sido formalizados en los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración celebrado el día 28 de junio de 2017 y elevados a público el 4 de julio de 2017 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez con el número 1.673 de su protocolo. Dicha escritura se encuentra presentada en el Registro Mercantil de Madrid mediante despacho urgente con el número de entrada 90.907.0 encontrándose a fecha del presente Documento pendiente de su inscripción definitiva.

**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 ello 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 y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.**

#### **Herminio García-Baquero Arias**

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas ICADE E-2 y Master MDCE por el Instituto de Empresa. Madrid.

Comenzó su actividad profesional en la empresa Andersen Consulting, hoy Accenture y tras esta etapa, en 1988, se incorporó a la empresa familiar, **Lácteos García-Baquero**, con dedicación a las áreas Comercial y Financiera para acabar siendo Director Comercial Nacional y de Exportación.

Desde 1995 Herminio García-Baquero Arias gestiona a través del Family Office familiar todas las actividades inversoras de su familia.

Entre sus funciones más destacadas es Presidente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria **Tritón Capital**, Presidente de **Platea Madrid**, compañía dedicada al ocio gastronómico, Consejero de **Ibersuizas**, donde se incorpora como socio y accionista en 1995, Consejero en **Hoteles Ruta Don Quijote**, Consejero en el **Grupo GB Residencias**, enfocado a Asistencia Geriátrica, Presidente en **Inversiones GB Balboa**, sociedad dedicada a la gestión de AM Locales Property SOCIMI, así como Presidente en **AM Locales Property SOCIMI**.

#### **Elena García-Baquero Arias**

Licenciada en Administración y Dirección de Empresas ICADE E-2. Madrid.

Tras finalizar sus estudios se incorporó como Consultora al Banco Español de Crédito. Tras dos años se dedicó a la empresa familiar **Lácteos García-Baquero** donde desempeñó funciones en

el área comercial y consultoría para los departamentos de administración y gestión de la información comercial.

Elena García-Baquero, tiene una importante experiencia internacional. Con base en Singapur desarrolló su carrera profesional en esta etapa como consultora para importantes empresas italianas, (entre ellas Piaggio-Pontedera), enfocadas en el desarrollo comercial en el sur de China y Hong-Kong.

Desde 1999 se incorpora a la gestión activa de las empresas familiares, donde ocupa puestos de Consejera en **Inversiones GB Balboa** (sociedad dedicada a la gestión de AM Locales Property SOCIMI), **AM Locales Property**, **Grupo GB Residencias** (inquilino de la residencia de ancianos propiedad de la Sociedad) y la Presidencia de **Hoteles Ruta Don Quijote**.

#### **María Luisa García-Baquero**

María Luisa García-Baquero, Titulado Superior, ha realizado diversos cursos de Gestión Empresarial y de Sociedades Familiares. Desde 2004, viene gestionando de un modo activo el patrimonio familiar.

María Luisa ocupa los puestos de Consejera en las empresas **AM Locales Property e Inversiones GB Balboa y Presidente de Grupo GB Residencias**.

Anteriormente entre los años 1991 y 2004 ha sido Consejero Delegado de un concesionario del sector de la automoción.

También ocupó diversos puestos en las áreas de clientes y facturación de **Lácteos García-Baquero** en su etapa inicial profesional.

#### **José Miguel Martín-Zamorano LLamas**

Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales ICADE E-3 por la Universidad Pontificia de Comillas, con más de 20 años de experiencia profesional.

José Miguel es socio de la firma **Marimón Abogados** y forma parte del departamento Mercantil y Societario, siendo su ámbito de especialización:

- Asesoramiento mercantil general: operaciones de M&A, compraventa de activos, sale&lease back, due diligence, entre otras operaciones
- Asesoramiento en Derecho financiero
- Financiación de adquisiciones
- Financiación corporativa

- Project finance
- Garantías reales y personales
- Procesos de refinanciación

El directorio jurídico anglosajón Best Lawyers le considera uno de los mejores abogados del país en el área de Derecho mercantil, societario y M&A.

### **Begoña Redón Revuelta**

Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid , habiendo cursado un año en la Universidad de Rouen-Haute Normandie, Francia. Realizó un Máster en Asesoría Jurídica de Empresas en el Centro de Estudios Garrigues.

Begoña es socia de la firma **Marimón Abogados**, cuenta con más de 20 años de experiencia profesional, y forma parte del departamento Mercantil y Societario, siendo su ámbito de especialización:

- Derecho societario.
- Contratación mercantil nacional e internacional.
- Fusiones y adquisiciones.
- Procesos de Due Diligence.
- Conflictos societarios.

**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 conformidad con el artículo 20 de los Estatutos Sociales de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI:

### **ARTÍCULO 20º.- REMUNERACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.**

*El cargo de administrador es remunerado. La remuneración consistirá en una cantidad fija anual en metálico cuyo importe concreto, las reglas de devengo y pago serán aprobadas por la junta general teniendo en cuenta la situación económica y especialmente, el importe neto de la cifra de negocios de los últimos ejercicios y los estándares de mercado de compañías comparables con la Sociedad. El importe anual máximo de la remuneración en conjunto de los administradores permanecerá en vigor hasta que la junta general acuerde otra cantidad. La*

*distribución de la retribución entre los administradores se establecerá por acuerdo de éstos, tomando en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada administrador.*

*Adicionalmente, y con independencia de la retribución señalada, los miembros del consejo que desempeñen funciones ejecutivas dentro de la Sociedad, podrán percibir una retribución adicional en los términos del correspondiente contrato a aprobar por el consejo de administración en los términos de lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.*

Asimismo, no existen cláusulas de blindaje o garantía para administradores y altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

---

### *1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.*

---

A fecha del cierre del presente Documento,, la Sociedad cuenta con 2 empleados cualificados:

Uno de ellos realiza las funciones de Presidente y Director General, Don Herminio García-Baquero Arias, siendo también uno de los principales accionistas de la Sociedad.

El otro empleado realiza labores de Gestión Comercial de la Sociedad.

---

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

---

El Emisor cuenta a la fecha del presente Documento Informativo con 3 accionistas de referencia, cuya participación el capital social de la Sociedad es:

- Don Herminio García-Baquero Arias, con 1.642.671 acciones que representan un 32,67% del capital social.
- Doña M<sup>a</sup> Elena García-Baquero Arias, con 1.642.671 acciones que representan un 32,67% del capital social.
- Doña M<sup>a</sup> Luisa García-Baquero Arias, con 1.642.671 acciones que representan un 32,67% del capital social.

El cuarto accionista, la sociedad Inversiones GB Balboa, S.L., detenta 100.000 acciones que representan el 1,99% del capital social de la Sociedad.

Inversiones GB Balboa, S.L. pertenece al 100% a Walinver Participaciones y Activos, S.L., sociedad esta última que pertenece a los accionistas D. Herminio García-Baquero Arias, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Elena García-Baquero Arias, y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luisa García-Baquero Arias a partes iguales (un 33,33% cada uno), por lo que estos accionistas suman una participación directa e indirecta en la Sociedad del 100%.

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto y no existen acciones privilegiadas.

Inversiones GB Balboa, S.L. ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez 7.701 acciones necesarias para hacer frente a compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver punto 2.9 posterior).

---

### *1.18 Información relativa a operaciones vinculadas*

---

**1.18.1 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 de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:**

**(a) Operaciones realizadas con accionistas significativos**

**(b) Operaciones realizadas con administradores y directivos**

**(c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo**

**A efectos de este apartado se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).**

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.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Conforme establece el artículo 3 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;..."

Se consideraran significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o cifra de negocios o de los fondos propios de la Sociedad.

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	15/05/2017
Cifra de Negocio	6.464.660,00 €	5.859.353,00 €	6.151.215,00 €	2.677.391,00 €
Fondos Propios	48.523.916,00 €	50.237.019,00 €	51.431.726,00 €	33.632.629,00 €
1% Cifra de Negocios	64.646,60 €	58.593,53 €	61.512,15 €	26.773,91 €
1% Fondos Propios	485.239,16 €	502.370,19 €	514.317,26 €	336.326,29 €

## **INTRODUCCIÓN**

La Sociedad, tal y como se ha desarrollado en el punto 1.4.2 del presente Documento, ha realizado una importante re-estructuración patrimonial y mercantil de distintas compañías que de forma directa o indirecta pertenecían a los mismos accionistas de referencia o eran filiales o accionistas unas de otras.

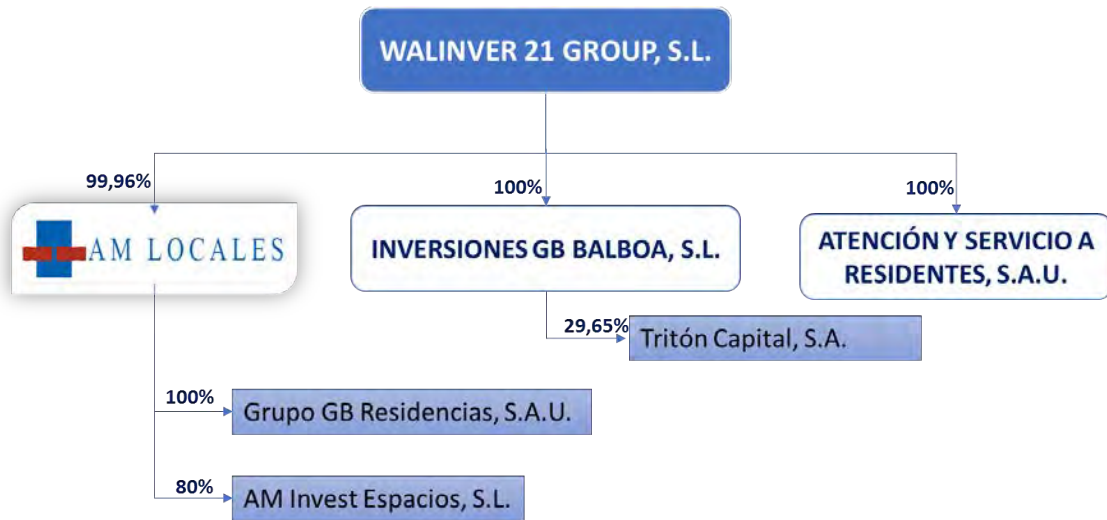
La Sociedad hasta mayo de 2017, ha pertenecido al grupo de empresas dominado por Walinver 21 Group, S.L. siendo ésta la sociedad dominante directa.

Sociedad Dominante: Walinver 21 Group, S.L.

Sociedades Dependientes: AM Locales, Inversiones GB Balboa, S.A, Grupo GB Residencias, S.A., Atención y Servicio a Residentes, S.A. y AM Invest Espacios, S.L.

La estructura legal relevante hasta el 31 de diciembre de 2016 y en la que aparecen las entidades implicadas en Operaciones Vinculadas para los ejercicios analizados (2014, 2015,

2016 y 2017), que realizan operaciones sujetas a análisis en este punto del Documento es la siguiente:



**Walinver 21 Group, S.L.** (en adelante “Walinver”).

Accionistas:

- D. Herminio García-Baquero Arias .....33,33%
- D<sup>a</sup> María Luisa García-Baquero Arias.....33,33%
- D<sup>a</sup> Elena García-Baquero Arias.....33,33%

Fue Constituida en Madrid el 27 de Julio de 2001 en inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 16.508, folio 121, Sección 8.

**Inversiones GB Balboa, S.A.** (en adelante “IGB”).

Accionistas:

- Walinver 21 Group S.L.....100%

Fue constituida en Madrid el 9 de enero de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 11.733, libro 0, folio 142, sección 8.

**Grupo GB Residencias, S.A.** (en adelante “Grupo GB”).

Accionistas:

- AM Locales Property S.L ..... 100%

Fue constituida en Madrid el 17 de septiembre de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 13.556, folio 185, sección 8.

**Atención y Servicios a Residentes S.A.** (en adelante “ASER”).

Accionistas:

- Walinver 21 Group S.L.....100%

Fue constituida en Madrid el 18 de Junio de 2002 e inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real, Tomo 317, folio 1, sección 8.

**Tritón Capital, S.A.** (en adelante “Tritón”)

Accionistas:

- Inversiones GB Balboa, S.L..... 29,65 %

Fue constituida en Madrid el 3 de Noviembre de 2005 e inscrita en el Registros Mercantil de Madrid, Tomo 22.026, Libro 0, folio 1212, sección 8.

**AM Invest Espacios, S.L.**

Accionistas:

- AM Locales Property S.L ..... 80%

Fue constituida en Madrid el 28 de Julio de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 20.341, libro 0, folio 152, sección 8, inscripción 1.

**1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos**

Las operaciones realizadas por accionistas significativos fueron las que se indican en la tabla siguiente:

Entidad Vinculada	Tipo de Operación Vinculada	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	15/05/2017	Ingreso/ Gasto
Walinver 21 Group, S.L.	Subarrendamiento de oficinas	7.315,56 €	7.315,56 €	7.315,56 €	3.048,15 €	Ingreso
	Otros (impuesto sobre sociedades)	416.042,87 €	265.620,55 €	150.422,32 €	- €	Gasto
	Contrato de gestión	142.388,25 €	139.658,90 €	143.110,16 €	60.101,20 €	Gasto

- SUBARRENDAMIENTO DE OFICINAS

AM Locales disponía de un contrato de arrendamiento de oficinas con el arrendador independiente, Rodamco Inversiones, S.L. (desde el 4 de julio de 2010, con la entidad Mutua Madrileña Automovilista, en adelante la “Mutua Madrileña”). Oficinas localizadas en la Calle Fortuny 6, 4ª planta en Madrid.

Durante los ejercicios fiscales bajo análisis, AM Locales subarrendaba parte de estas oficinas a:



- Tritón Capital, S.A. (en adelante "Tritón Capital"): 50 m2 aproximadamente.
- IGB: 40 m2 aproximadamente.
- Walinver: 20 m2 aproximadamente.

La política de remuneración consistía en refacturar mensualmente a estas entidades la misma renta por m2 establecida con el arrendatario principal, la Mutua Madrileña, en función de los m2 efectivamente empleados por estas entidades vinculadas. Asimismo, se añadía un importe con el fin de cubrir los costes de luz, agua, etc. Por lo tanto la renta mensual era la siguiente:

- Tritón Capital: 1.524,07 € mensuales.
- IGB: 1.219,26 € mensuales.
- Walinver: 609,63 € mensuales.

Finalmente, cabe indicar que no se actualizaron las rentas en función del IPC, salvo la renta con Tritón Capital que si se actualiza según el IPC.

- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Dado que las entidades tributaban en el régimen de consolidación fiscal, Walinver 21 Group, S.L., la entidad dominante, realizaba el pago del impuesto sobre sociedades y repercutía la parte correspondiente del mismo a AM Locales. La partida del año 2016 corresponde al primer pago a cuenta del impuesto sobre sociedades hasta que AM Locales se dio de alta en el régimen especial de SOCIMIS en septiembre de 2016.

- CONTRATO DE GESTIÓN

Dentro del grupo de sociedades al que pertenecía la Compañía, Walinver era la sociedad líder en todos los aspectos claves del negocio, tales como el desarrollo y diseño organizativo, redes tecnológicas, experiencias comerciales con clientes y desarrollo de procedimientos relativos a las áreas funcionales de la empresa tales como recursos humanos, finanzas, seguros, etc.

En este sentido, prestaba servicios de apoyo a la gestión a AM Locales y, en menor medida, a IGB.

En cuanto a los servicios prestados a AM Locales, el objetivo consistía en garantizar la coordinación y el eficaz desarrollo de los planes comerciales y de desarrollo del negocio por lo que los servicios de apoyo a la gestión incluían:

- La gestión de apoyo comercial y estratégico;
- Los servicios financieros y de control de la gestión;
- Los servicios de recursos humanos;
- Los servicios para la integración de aplicaciones informáticas; y
- Los servicios de seguros.

La política de remuneración se describía de la siguiente manera:

- La matriz establecía en primer lugar el total de los costes directos e indirectos de los servicios considerando sus propios costes de arrendamientos, prima de seguros, otros servicios, sueldos y salarios, seguridad social a cargo de la empresa y otros gastos sociales.
- A continuación retenía un 30% que consideraba como costes de la propia cabecera del grupo y aplicaba un margen de beneficio neto del 5%.
- Finalmente, los importes correspondientes se repercutían utilizando los siguientes porcentajes de reparto:

Concepto	AM Locales	IGB
Arrendamientos	50,00%	50,00%
Gastos generales de seguros	70,00%	30,00%
Gastos de personal, sueldos y salarios, seguridad social y otros gastos	82,00%	18,00%

Finalmente, como consecuencia de esta política de remuneración, los porcentajes de reparto de la remuneración ascendían aproximadamente a 80% para AM Locales y a 20% para IGB.

### **1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos**

Las operaciones realizadas con administradores y directivos fueron las que se indican en la tabla siguiente:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Entidad Vinculada	Tipo de Operación Vinculada	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	15/05/2017	Ingreso/ Gasto
Herminio García-Baquero Arias	Remuneración	135.566,90 €	139.359,14 €	140.562,00 €	38.683,00 €	Gasto
María Luisa García-Baquero Arias	Remuneración	140.575,68 €	143.748,84 €	144.415,00 €	40.025,00 €	Gasto

Estas operaciones se correspondían con los sueldos y salarios que recibían de la Sociedad.

#### 1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo

Las Operaciones realizadas entre las Sociedades del mismo grupo fueron las que se indican a continuación:

Entidad Vinculada	Operación vinculada	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	Ejercicio Fiscal hasta 15/05/2017	Ingreso/ Gasto
AM Invest Espacios S.L.	Prestación o recepción de servicio	7.200,00 €	7.200,00 €	7.200,00 €	- €	Ingreso
AM Invest Espacios S.L.	Acuerdo de financiación (préstamo participativo)	170.000,00 €	170.000,00 €	170.000,00 €	170.000,00 €	n/a
AM Invest Espacios S.L.	Acuerdo de financiación (préstamo)	220.000,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €	n/a
AM Invest Espacios S.L.	Intereses abonados o cargados	2.728,76 €	2.547,86 €	2.652,88 €	- €	Ingreso
Atención y Servicios a Residentes S.A.	Arrendamiento de locales	39.132,70 €	34.241,12 €	33.262,80 €	13.859,50 €	Ingreso
Atención y Servicios a Residentes S.A.	Acuerdo de financiación (préstamo)	603.545,46 €	603.545,46 €	603.545,46 €	603.545,46 €	Ingreso
Atención y Servicios a Residentes S.A.	Intereses cargados	6.572,03 €	4.460,96 €	2.281,32 €	- €	Ingreso
Grupo GB Residencias S.A.	Arrendamiento de locales	78.265,43 €	68.482,26 €	66.525,60 €	27.719,00 €	Ingreso
Inversiones GB Balboa, S.A.	Subarrendamiento de oficinas	14.631,12 €	14.631,12 €	14.631,12 €	6.096,30 €	Ingreso
Inversiones GB Balboa, S.A.	Acuerdo de financiación (préstamo)	- €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	- €	n/a
Inversiones GB Balboa, S.A.	Intereses abonados o cargados	- €	9.722,22 €	21.892,50 €	- €	Ingreso
Tritón Capital, S.A.	Subarrendamiento de oficinas	18.819,24 €	18.819,24 €	18.819,24 €	7.841,35 €	Ingreso
Tritón Capital, S.A.	Compra de un local	- €	- €	4.165.800,00 €	- €	Gasto

El término n/a en la columna ingresos/gastos de la tabla anterior, se corresponde con operaciones complementarias compensadas entre sí en la fusión/escisión descrita anteriormente en el punto 1.4.2.

- SUBARRENDAMIENTO DE OFICINAS

Anteriormente explicado en el punto 1.18.2 del presente Documento.

- ARRENDAMIENTO DE LOCALES

La Compañía es propietaria de un local y de un local-almacén en el edificio sito en la Ctra. Córdoba-Tarragona, Km. 285, Alcázar de San Juan (Ciudad Real) denominado "Residencia Asistida Nuestra Señora del Rosario". AM Locales asumió los costes de construcción del edificio.

Durante los ejercicios fiscales objeto de estudio, la Sociedad arrienda el local a Grupo GB y el local-almacén a ASER. Estos locales conforman toda la superficie de la residencia.

Los locales se utilizan por Grupo GB para su actividad de explotación de establecimientos hospitalarios.

La política de remuneración consiste en facturar una renta anual que asciende a:

- Grupo GB: 75.985,98 €.
- ASER: 37.992,99 €.

Estas rentas se revisan según el IPC, si minora dichas rentas.

Por último cabe mencionar que, desde la mensualidad de marzo de 2015, la Compañía, Grupo GB y ASER acuerdan la aplicación de un descuento del 15% del importe total de la renta anual, en atención al interés de los arrendatarios de ajustar los flujos de caja con el pago de las rentas. Por lo tanto, la renta mensual se reduce a 5.382,34 € para Grupo GB y a 2.691,17 € para ASER.

- ACUERDO DE FINANCIACIÓN (PRÉSTAMO PARTICIPATIVO) CON AM INVEST

Con fecha 1 de marzo de 2009 la Sociedad concedió un préstamo participativo por importe de 170.000€ a AM Invest Espacios, S.L. con el fin de proceder al saneamiento patrimonial de esta entidad. Se estableció un tipo de interés del 3% anual, al vencimiento, junto con el principal, siempre y cuando exista un beneficio neto positivo superior a 100.000 €. El vencimiento es a 31 de diciembre de 2017.

- ACUERDO DE FINANCIACIÓN (PRÉSTAMO) CON AM INVEST

El 1 de febrero de 2011 AM Locales concedió un préstamo (ordinario) por importe de entre 220.000 € y 450.000 € a AM Invest Espacios, S.L. Esta operación se debió a la falta de ingresos por parte de AM Invest Espacios, S.L. que tiene que satisfacer las cuotas de los préstamos hipotecarios celebrados con entidades financieras. En este sentido, los socios (AM Locales en su 80%) conceden financiación a esta entidad vinculada hasta que se vendan los activos de AM Invest Espacios, S.L.

- ACUERDO DE FINANCIACIÓN (PRÉSTAMO)

El 31 de marzo de 2003 la Sociedad concedió un préstamo a ASER por importe máximo de 1.576.500 €, con el fin de financiar parte de un acondicionamiento en el edificio de la residencia asistida de ancianos “Nuestra Sra. del Rosario”. La política de remuneración del préstamo intercompañía se corresponde con la del préstamo hipotecario que AM Locales suscribió con el Banco Español de Crédito S.A. el 31 de marzo de 2003 (véase punto 1.19.1 del presente Documento), con la única diferencia de hacer un solo pago anual de principal e intereses. El vencimiento inicial era a fecha de 31 de diciembre de 2015. No obstante, el importe pendiente del préstamo asciende a 603.545,46 € durante el periodo 2014 - 15 de mayo de 2017

A 20 de diciembre de 2015, AM Locales y ASER acordaron un anexo al contrato de préstamo, de esta manera, estas entidades convinieron prorrogar el plazo de duración en dos años más hasta el 31 de diciembre de 2017 y estipularon que el importe del préstamo ascendía a 603.545,46€.

- ACUERDO DE FINANCIACIÓN (CRÉDITO) CON IGB

Con fecha 23 de septiembre de 2015, la Sociedad otorgó un crédito por importe de 1.000.000 € a IGB. Se estableció un tipo de interés del 3,5% anual. Dicho crédito fue cancelado en su totalidad el 4 de octubre de 2016.

- COMPRA DE UN LOCAL DE TRITÓN CAPITAL

El 28 de julio de 2016, Tritón Capital vendió a sus socios uno de sus activos situados en la calle Atocha nº 24, por un importe de 6.000.000 €. Para la compra de dicho local se constituyó una Comunidad de Bienes, en la que AM Locales participa en un 69,43%, lo que supone un desembolso de 4.165.800 €.

A partir de 1 de julio de 2017 entrará en vigor el contrato de gestión entre AM Locales Property SOCIMI, S.A. e Inversiones GB Balboa, S.L. (véase detalles del mismo en el punto 1.6.1 del presente Documento). Este contrato de gestión se tratará de la principal y una de las únicas operaciones vinculadas que quedarán vigentes, dado que el resto de operaciones, con la excepción del arrendamiento de locales, han desaparecido con motivo de la reestructuración societaria. En el caso de los préstamos, han sido transmitidos y/o cancelados y/o liquidados en función del proceso de fusión y escisión (Véase punto 1.4.2. del presente Documento).

---

### *1.19 Información Financiera.*

---

**1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período 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 de 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.**

La información financiera incluida en este apartado se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2014, 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2016 (en adelante, "Cuentas Anuales") todos ellos preparados de acuerdo con la legislación vigente y normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporados a éste mediante Real Decreto 1159/2010. Se incorporan como **Anexo 5** a este Documento Informativo.

Las Cuentas Anuales auditadas han sido preparadas por los administradores de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI con el propósito de que se incluyan en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular 14/2016 del MAB.

Las Cuentas Anuales auditadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigentes, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, BNFIX fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios de 2014, 2015 y 2016.

No obstante, con motivo de la incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB, en la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2017, la Sociedad ha designado a Grant Thornton como nuevo auditor para los ejercicios sociales 2017, 2018 y 2019.

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, con registro de entrada en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el día 29 de septiembre de 2016. (Tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior del presente Documento Informativo).

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

*1.19.1.1 Balance de Situación.*

A continuación se presenta el balance de situación de la Sociedad correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016.

ACTIVO

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>73.988.230 €</b>	<b>74.707.799 €</b>	<b>77.774.242 €</b>
Inmovilizado Intangible	- €	- €	- €
Inmovilizado Material	7.102.168 €	7.035.694 €	308.947 €
Inversiones Inmobiliarias	61.478.106 €	60.998.874 €	60.489.799 €
Inversiones en emp. Del grupo y asociadas a l/p	4.097.371 €	5.548.182 €	15.859.163 €
Instrumentos de patrimonio	3.707.371 €	3.497.037 €	15.859.163 €
Créditos a empresas	390.000 €	2.051.145 €	- €
Inversiones financieras a l/p	698.397 €	609.033 €	689.662 €
Otros activos financieros	698.397 €	609.033 €	689.662 €
Activos por impuesto diferido	612.188 €	516.016 €	426.671 €
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>4.764.790 €</b>	<b>3.485.947 €</b>	<b>840.668 €</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	401.874 €	274.560 €	293.094 €
Cientes por ventas y prestación de servicios	355.794 €	231.574 €	196.281 €
Cientes, empresas del grupo y asociadas	16.473 €	18.268 €	15.677 €
Deudores varios	29.607 €	24.715 €	78.879 €
Personal	- €	- €	2.257 €
Otros créditos con las administraciones públicas	- €	3 €	- €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.039.740 €	393.203 €	27.027 €
Créditos a empresas	610.117 €	14.183 €	24.174 €
Otros activos financieros	429.623 €	379.020 €	2.853 €
Inversiones financieras a corto plazo	2.710.643 €	1.815.375 €	- €
Otro activos financieros	2.710.643 €	1.815.375 €	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	612.533 €	1.002.809 €	520.547 €
Tesorería	612.533 €	1.002.809 €	520.547 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>78.753.020 €</b>	<b>78.193.746 €</b>	<b>78.614.910 €</b>

A continuación se desarrollan notas, explicaciones y/o aclaraciones de las principales partidas del Balance así como en su caso, de las variaciones significativas que las mismas hayan podido tener a lo largo de los tres ejercicios comparados.

ACTIVO NO CORRIENTE

Inmovilizado material

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, en su caso, distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor siguiendo el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 es:



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Concepto	Valor Neto		
	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Terrenos	3.391.740 €	3.404.402 €	- €
Construcciones	3.461.090 €	3.430.411 €	- €
Maquinaria	46.037 €	39.362 €	- €
Instalaciones	33.757 €	25.359 €	664 €
Mobiliario	145.172 €	110.669 €	49.123 €
Equipo para procesos informáticos	2.972 €	2.295 €	10.347 €
Elementos de transporte	19.900 €	15.011 €	6.258 €
Otros inmovilizado material		6.985 €	241.055 €
Anticipos para inmovilizado	1.500 €	1.500 €	1.500 €
<b>Total</b>	<b>7.102.168 €</b>	<b>7.035.994 €</b>	<b>308.947 €</b>

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha participado en tres ampliaciones de capital efectuadas por la empresa del grupo Inversiones GB Balboa, S.L.

1. En la primera de ellas, ha suscrito una participación del 15,72% efectuando el desembolso mediante la aportación no monetaria de una finca y sus enseres registrados en el inmovilizado material por un valor neto de 6.869.828 euros, tres inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias por un valor neto de 80.836 euros y tres derechos de crédito registrados contablemente en 1.108.745 euros. Esta operación se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades y demás disposiciones concordantes. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se informa sobre los siguientes datos en relación a la indicada aportación:
  - El valor contable y fiscal de los valores entregados asciende a 6.950.264 euros neto de amortización.
  - El valor por el que se han contabilizado los valores recibidos asciende asimismo a 6.950.264 euros.
2. En la segunda, ha suscrito una participación del 6,22% efectuando el desembolso mediante la compensación de unas disposiciones de crédito concedidas durante el mismo ejercicio 2016 por importe total de 3.500.000 euros (1 millón de euros el 19 de octubre; 1.5 millones de euros el 22 de noviembre; y 1 millón de euros el 14 de diciembre) que mantenía con la participada.
3. En la tercera, ha suscrito una participación del 1,78% efectuando el desembolso mediante una aportación en efectivo de 1.000.018 euros.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Ampliación Capital Inversiones GB Balboa	% Suscripción en GB Balboa	Aportaciones de AM LOCALES			
		NO monetaria			Monetaria
		Inmov. Material	Inv. Inmobiliaria	Derechos/Compens. de crédito	Efectivo
Primera	15,72%	6.869.828 €	80.836 €	1.108.745 €	1.000.018 €
Segunda	6,22%			3.500.000 €	
Tercera	1,78%				
<b>Total</b>	<b>23,72%</b>	<b>6.869.828 €</b>	<b>80.836 €</b>	<b>4.608.745 €</b>	<b>1.000.018 €</b>

La variación del saldo de la partida de “Inmovilizado material” entre los ejercicios 2015 y 2016 se corresponde fundamentalmente con los elementos del inmovilizado transmitido como aportación no monetaria en la operación descrita anteriormente.

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

#### Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial (al coste, incluyendo los costes de transacción) siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material, descritos anteriormente.

Elementos	Inv. Inmob. a 31/12/2016	Amortización Acumulada	Deterioro	Valor Neto a 31/12/2016
Terrenos	48.907.801 €	- €	- 2.546.364 €	46.361.437 €
Construcciones	29.968.047 €	- 12.861.113 €	- 2.978.572 €	14.128.362 €
<b>TOTAL</b>	<b>78.875.848 €</b>	<b>- 12.861.113 €</b>	<b>- 5.524.936 €</b>	<b>60.489.799 €</b>

Los epígrafes que componen esta partida de Balance son: terrenos y construcciones.

Concepto	Valor Neto		
	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Terrenos	43.581.506 €	44.925.976 €	46.361.437 €
Construcciones	17.896.600 €	16.072.898 €	14.128.362 €
<b>Total</b>	<b>61.478.106 €</b>	<b>60.998.874 €</b>	<b>60.489.799 €</b>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todos ellos ubicados en distintas localidades de España. El importe del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 48.907.801 € en 2016, de 46.278.817 € en 2015, 46.164.891 € en 2014.

La Sociedad es titular de dos pólizas de seguros, de daños y de responsabilidad civil respecto a la totalidad de inmuebles salvo: (i) los inmuebles sitos en la Carretera de Córdoba (Ciudad

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Real), uno de los cuales se encuentra actualmente vacío, y el otro está dedicado a vivienda; y (ii) el inmueble de Sevilla, calle José Luis de Casso nº 9, que se encuentra actualmente vacío.

10 inmuebles en plena propiedad situados en Madrid, Santander, Zaragoza y Córdoba se encuentran gravados con hipotecas concedidas por varias entidades financieras. Durante el ejercicio 2016 y el anterior no se han capitalizado intereses en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, BBVA constituyó prenda sobre las rentas de los inquilinos arrendados en 4 locales hipotecados por préstamos concedidos por esta entidad bancaria, cuyo saldo al cierre del ejercicio es de 3.784.125 euros. Los inmuebles afectados por la prenda son los referenciados como: Pº de la Castellana, 218, local 3ª; Bravo Murillo 194; Manuel Becerra, 13; y, Fuencarral, 25. El importe del crédito pignorado asciende a 645.096 euros, con su correspondiente actualización de renta, conforme al contrato de arrendamiento. Igualmente se pactó que, en el supuesto de resolución o extinción de cualquiera de los contratos reseñados y formalización de otro contrato con persona distinta de las enumeradas, tales rentas quedan igualmente pignoradas por los arrendadores a favor de BBVA por causa del préstamo concertado con ellos.

A resultas de la valoración de los activos realizada por un experto independiente, se contabiliza un deterioro en el valor neto contable a 31 de diciembre de 2016, tal como queda recogido en el cuadro anterior.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/2015
Terrenos	46.164.891 €	1.344.470 €	- €	- 1.230.544 €	46.278.817 €
Construcciones	30.712.519 €	616.880 €	- €	- 400.029 €	30.929.370 €
<b>TOTAL</b>	<b>76.877.410 €</b>	<b>1.961.350 €</b>	<b>- €</b>	<b>- 1.630.573 €</b>	<b>77.208.187 €</b>

Durante el ejercicio 2015 las adiciones se corresponden con la compra de dos inmuebles situados en Madrid. También durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha enajenado dos inmuebles en Madrid por importe conjunto de 2.175.000 €. Por las bajas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2015, la entidad ha obtenido unos beneficios de 678.553 €.

En enero de 2016, la Sociedad ha enajenado un inmueble en Madrid por importe de 2.000.000 €, obteniéndose un beneficio de 1.706.000 €, reflejado en la auditoría del ejercicio 2015.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en las inversiones inmobiliarias ha sido:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/2016
Terrenos	46.278.817 €	3.579.941 €	- €	- 950.957 €	48.907.801 €
Construcciones	30.929.370 €	590.471 €	- €	- 1.551.794 €	29.968.047 €
<b>TOTAL</b>	<b>77.208.187 €</b>	<b>4.170.412 €</b>	<b>- €</b>	<b>- 2.502.751 €</b>	<b>78.875.848 €</b>

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha enajenado tres inmuebles por un precio de venta conjunto de 4.100.000 euros, obtenido un beneficio de 2.431.367 euros.

El resto de bajas del ejercicio corresponden a tres inmuebles transmitidos como aportación no monetaria en la operación de ampliación de capital de Inversiones GB Balboa, S.L., descrita con anterioridad.

Las adiciones del ejercicio corresponden fundamentalmente a la compra de un inmueble situado en Madrid por parte de Atocha 24, C.B., agrupación con otra empresa para la explotación de un inmueble en régimen de comunidad de bienes.

La mencionada comunidad de bienes ha comenzado sus actividades en el ejercicio 2016. Al 31 de diciembre de 2016, la participación de la Sociedad en la Comunidad de Bienes es la siguiente:

Denominación	Porcentaje de Participación	Cifra de Negocios Comunidad de Bienes
Atocha 24, C.B.	69,43%	169.541 €

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- a) Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación.
- b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Dentro de este epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, se encuentran las partidas de *Instrumentos de patrimonio* y *Créditos a empresas*.

Dentro de la partida de *Instrumentos de patrimonio*, se encuentran las participaciones en empresas del grupo (Inversiones GB Balboa, S.L., Grupo GB Residencias, S.A.U. y AM Invest Espacios S.L.) y en las empresas asociadas:

Instrumentos de Patrimonio	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
<b>Empresas del Grupo</b>	<b>3.707.371 €</b>	<b>3.497.037 €</b>	<b>15.859.163 €</b>
Participaciones	5.165.811 €	5.165.811 €	17.724.805 €
Correcciones valorativas por deterioro	-1.458.440 €	-1.668.774 €	-1.865.642 €
<b>Empresas asociadas</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	
Participaciones	- €	- €	
<b>TOTAL</b>	<b>3.707.371 €</b>	<b>3.497.037 €</b>	<b>15.859.163 €</b>

El detalle de las Participaciones a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Inversiones GB Balboa, S.L. en la que participa un 23,72% (suscripción vía ampliaciones de capital explicadas anteriormente) con un valor de inversión de 12.558.994 €.

Grupo GB Residencias S.A.U en el que participa directamente un 100% con un valor de Inversión de 5.141.811 € y un deterioro de 1.841.642 € = 3.300.169€

AM Invest Espacios S.L. en la que participa un 80% con un valor de inversión de 24.000 y un deterioro de 24.000 € = 0 €

El valor total de la inversión es de 12.558.994 € + 5.141.811 € + 24.000 € = 17.724.805 €

Dentro de la partida de *Créditos a empresas*, en el ejercicio 2015, caben destacar un crédito por importe de 603.545 € a Atención y Servicio a Residentes, S.A.U. (clasificado en 2014 a corto plazo), un crédito concedido a Inversiones GB Balboa, S.A. por importe de 1.000.000 € y un crédito de 447.600 € con AM Invest Espacios, S.L. (el crédito ascendía a 390.000 € en el ejercicio 2014). Los tres créditos concedidos vencían en 2017 y devengaban un tipo de interés de mercado, habiendo sido cancelados en las adquisiciones de participaciones en empresas del grupo mencionadas (ampliaciones de capital de Inversiones GB Balboa, S.L.), siendo por tanto el saldo nulo al cierre del ejercicio 2016.

Inversiones financieras a largo plazo

Dentro de este epígrafe se encuentra la partida de *Otros activos financieros* en el que en todos los ejercicios analizados, se incluyen en su totalidad, las fianzas y depósitos de la actividad que desarrolla la Sociedad de arrendamiento de locales comerciales.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

**ACTIVO CORRIENTE**

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es como sigue:

<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Vinculadas</b>	<b>16.473 €</b>	<b>18.268 €</b>	<b>15.677 €</b>
Cientes, empresas del grupo y asociadas	16.473 €	18.268 €	15.677 €
<b>No Vinculadas</b>	<b>385.401 €</b>	<b>256.292 €</b>	<b>277.417 €</b>
Cientes por ventas y prestación de servicios	355.794 €	231.574 €	196.281 €
-Cientes	1.119.302 €	1.261.881 €	1.477.744 €
-Deterioro de deudores	- 763.508 €	- 1.030.307 €	- 1.281.463 €
Deudores varios	29.607 €	24.715 €	78.879 €
Personal	- €	- €	2.257 €
Otros créditos con las administraciones públicas	- €	3 €	- €
<b>Total</b>	<b>401.874 €</b>	<b>274.560 €</b>	<b>293.094 €</b>

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

<b>Concepto</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>Corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Corriente</b>
Créditos	603.545 €	- €	- €
Cuentas Corrientes	426.894 €	376.472 €	200 €
Intereses	9.301 €	16.731 €	26.827 €
<b>Total</b>	<b>1.039.740 €</b>	<b>393.203 €</b>	<b>27.027 €</b>

La variación de esta partida es debida a que en el ejercicio 2014, el crédito por importe de 603.545 € a Atención y Servicio a Residentes, S.A.U. es clasificado a corto plazo, a diferencia del ejercicio 2015 que se clasifica a largo plazo.

Inversiones financieras a corto plazo

<b>Inversiones Financieras a Corto Plazo</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>Corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Corriente</b>
No vinculadas			
Valores representativos de deuda			
Imposiciones Bancarias	2.710.643 €	1.715.375 €	- €
Cuentas corrientes con socios y administradores		100.000 €	- €
Fianzas y depósitos			
<b>TOTAL</b>	<b>2.710.643 €</b>	<b>1.815.375 €</b>	<b>- €</b>

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

El saldo por importe de 1.715.375 € en el ejercicio 2015 (2.710.643 € en el ejercicio 2014) se corresponde con una cuenta corriente remunerada en un tipo de interés de mercado, la cual ha sido cancelada en el ejercicio 2016.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La totalidad del saldo se corresponde con el efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para los saldos disponibles. Del total, 127.467 € corresponden a Atocha 24, C. B.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>48.523.916 €</b>	<b>50.237.019 €</b>	<b>51.431.726 €</b>
<b>Fondos Propios</b>			
<b>Capital</b>	170.203 €	170.203 €	170.203 €
<b>Prima de Emisión</b>	17.114.324 €	17.114.324 €	17.114.324 €
<b>Reservas</b>	<b>32.878.495 €</b>	<b>32.878.495 €</b>	<b>33.205.932 €</b>
Legal y estatutarias	63.599 €	63.599 €	63.599 €
Otras resevas	32.814.896 €	32.814.896 €	33.142.333 €
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	- €	- 1.303.602 €	- €
<b>Resultado del ejercicio</b>	- 1.303.602 €	1.631.039 €	1.073.652 €
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	- 335.504 €	- 253.440 €	- 132.385 €
Operaciones de cobertura	- 335.504 €	- 253.440 €	- 132.385 €
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>26.969.593 €</b>	<b>25.417.479 €</b>	<b>23.968.174 €</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>26.969.593 €</b>	<b>25.417.479 €</b>	<b>23.968.174 €</b>
Deudas con entidades de crédito	20.359.586 €	19.345.347 €	18.827.687 €
Acreeedores por arrendamiento financiero	5.239.184 €	4.726.153 €	4.200.399 €
Derivados	465.977 €	337.920 €	- €
Otros pasivos financieros	904.846 €	1.008.059 €	940.088 €
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.259.511 €</b>	<b>2.539.248 €</b>	<b>3.215.010 €</b>
<b>Deudas a c/p</b>	<b>3.066.715 €</b>	<b>2.353.973 €</b>	<b>2.895.925 €</b>
Deudas con entidades de crédito	2.566.599 €	1.845.546 €	2.052.629 €
Acreeedores por arrendamiento financiero	500.116 €	508.427 €	516.360 €
Derivados	- €	- €	176.514 €
Deudas con empresas del grupo y asociadas	- €	- €	150.422 €
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>192.796 €</b>	<b>185.275 €</b>	<b>319.085 €</b>
Proveedores	26.078 €	59.558 €	50.036 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas			2.213 €
Acreeedores varios	47.048 €	8.986 €	20.293 €
Pasivo por impuesto corriente			93.949 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	119.670 €	116.731 €	152.594 €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>78.753.020 €</b>	<b>78.193.746 €</b>	<b>78.614.910 €</b>

## PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento de patrimonio neto es como sigue a continuación:

### a) Capital:

El Capital Social a 31 de diciembre de 2016, se encuentra representado por 2.832 participaciones sociales de 60,10€ de valor nominal cada una de ellas. Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde en un 99,96% a la sociedad Walinver 21 Group, S.L. y en un 0,04% a una persona física.

### b) Prima de Emisión

Esta reserva es de libre disponibilidad.

### c) Reservas

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% de capital social. Esta reserva no es distribuible a los socios y solo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo registrado en esta reserva podrá ser destinado a incrementar el capital social.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Sociedad tiene dotada esta reserva por encima del límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

## Ajustes por cambio de valor

Durante los ejercicios objeto de análisis, la Sociedad ha procedido a reconocer en el patrimonio neto la variación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados de cobertura contable cuyo vencimiento según contrato es el 22 de diciembre de 2017.

## PASIVO NO CORRIENTE

### Deudas a largo plazo

La partida con una variación más significativa dentro del epígrafe de “deudas a largo plazo”, es la de derivados. El derivado se corresponde al 31 de diciembre de 2016, al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 con el valor razonable de un contrato de permuta de interés, relacionado con un préstamo hipotecario, con un nominal de 4.500.000 € y vencimiento final en diciembre de 2017. Al cierre del ejercicio 2015 su valor razonable asciende a 337.920 € a favor de la entidad de crédito (465.977 € a cierre de 2014). Al cierre del ejercicio



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

2016, su valor razonable asciende a 176.514 € a favor de la entidad de crédito, trasladándose el registro de dicho saldo al pasivo corriente, puesto que el vencimiento del derivado es a corto plazo, en el ejercicio 2017.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	2015		2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	16.408.400 €	1.805.336 €	15.535.535 €	2.014.437 €
Pólizas de crédito	2.936.947 €	- €	3.292.152 €	- €
Intereses devengados pendiente de liquidación	- €	40.210 €	- €	38.192 €
<b>Total</b>	<b>19.345.347 €</b>	<b>1.845.546 €</b>	<b>18.827.687 €</b>	<b>2.052.629 €</b>

Los 18.827.687 € a 31 de diciembre de 2016 (19.345.347 € a 31 de diciembre de 2015) se dividen en 15.535.535 € en préstamos hipotecarios (16.408.400 € en 2015) y 3.292.152 € en pólizas de crédito (2.936.947 € en 2015). Los préstamos hipotecarios gravan 11 fincas, así como rentas anuales de inquilinos arrendados en 4 de estas fincas hipotecados por importe global de 645.096 €. En el ejercicio 2015 se ha cancelado un préstamo hipotecario que gravaba la finca "La Florida", ubicada en Alcázar de San Juan.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor. En el punto 1.13 del presente documento se adjunta un cuadro resumen de la financiación bancaria de la Sociedad a 15 de mayo de 2017. La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. Al inicio del arrendamiento financiero, la Sociedad reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor razonable del bien arrendado o el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago. Los gastos financieros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad utiliza inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, los cuales se encuentran registrados dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias, aplicándoseles los mismos principios contables que se aplican a dichos activos descritos anteriormente. No obstante, si al comienzo del arrendamiento no existe certeza razonable de que la Sociedad va a obtener la propiedad al final del plazo de arrendamiento de los activos, éstos se amortizan durante el menor de la vida útil o el plazo del mismo.

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2016, tiene el activo de Puerta del Sol nº13 (firmado el 21 de junio de 2010 ante el notario D. Juan Álvarez-Sala Walther con el número 1.022 de su protocolo) contratado en régimen de arrendamiento financiero:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

	Terrenos	Construcciones	Total
Valor contable	5.518.863 €	3.252.939 €	8.771.802 €
Amortización acumulada	- €	- 846.719 €	- 846.719 €
<b>Valor neto a 31/12/2016</b>	<b>5.518.863 €</b>	<b>2.406.220 €</b>	<b>7.925.083 €</b>

La conciliación entre el importe de los pagos mínimos futuros por arrendamientos financieros y su valor actual es como sigue:

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Pagos mínimos futuros	6.289.945 €	5.583.839 €	4.926.376 €
Opción de compra	31.176 €	40.874 €	45.164 €
	<b>6.321.121 €</b>	<b>5.624.713 €</b>	<b>4.971.540 €</b>
Gastos financieros no devengados	- 581.822 €	- 390.133 €	- 254.782 €
<b>Valor actual</b>	<b>5.739.299 €</b>	<b>5.234.580 €</b>	<b>4.716.758 €</b>

El detalle de los pagos mínimos y el valor de los pasivos por arrendamiento financiero, desglosados por plazo de vencimiento, es como sigue:

	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016	
	Pagos mínimos	Valor actual	Pagos mínimos	Valor actual	Pagos mínimos	Valor actual
Hasta un año	603.698 €	500.116 €	592.974 €	508.427 €	585.822 €	516.360 €
Entre uno y cinco años	2.414.791 €	2.098.826 €	2.371.896 €	2.147.062 €	2.343.287 €	2.185.180 €
Más de cinco años	3.301.206 €	3.140.358 €	2.659.843 €	2.579.091 €	2.042.432 €	2.015.219 €
	<b>6.319.695 €</b>	<b>5.739.300 €</b>	<b>5.624.713 €</b>	<b>5.234.580 €</b>	<b>4.971.541 €</b>	<b>4.716.759 €</b>
Menos parte corriente	- 603.698 €	- 500.116 €	- 592.974 €	- 508.427 €	- 585.822 €	- 516.360 €
<b>Total no corriente</b>	<b>5.715.997 €</b>	<b>5.239.184 €</b>	<b>5.031.739 €</b>	<b>4.726.153 €</b>	<b>4.385.719 €</b>	<b>4.200.399 €</b>

El saldo de "Acreedores por arrendamiento financiero" a largo plazo es de 5.239.184 €, 4.726.153 € y 4.200.399 € al cierre de los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

En la partida "Otros pasivos financieros" se registran las fianzas y depósitos recibidos como consecuencia de los contratos de arrendamiento firmados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

#### PASIVO CORRIENTE

##### Deudas a corto plazo

El importe de la partida "Deudas con entidades de crédito" a 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016, asciende a 2.566.599 €, 1.845.546 € y 2.052.629 € respectivamente.

Los 2.566.599 € a 31 de diciembre de 2014 se dividen en 2.524.781 € en préstamos hipotecarios y 41.818 € en intereses devengados pendientes de liquidación.

Dentro de la partida “Acreedores por arrendamiento financiero” se registra la parte corriente del valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero detallados anteriormente y que ascienden a 500.116 €, 508.427 € y 516.360 € al cierre de los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

En la partida “Derivados” se ha contabilizado el valor razonable a 31 de diciembre de 2016 del instrumento financiero derivado que vence según contrato el 22 de diciembre de 2017, por lo que se reconoce en el pasivo corriente.

El importe del epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas” se debe a una cuenta corriente que tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

#### *1.19.1.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias.*

A continuación se desarrollan notas, explicaciones y/o aclaraciones de las principales partidas de la cuenta de Pérdidas y Ganancias así como en su caso, de las variaciones significativas que las mismas hayan podido tener a lo largo de los tres ejercicios comparados.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Cuenta de PyG	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>6.464.660 €</b>	<b>5.859.353 €</b>	<b>6.151.215 €</b>
Ventas	3.208 €	25.954 €	11.018 €
Ingresos por prestación de servicios	6.461.452 €	5.833.399 €	6.140.197 €
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>- 170.003 €</b>	<b>- 168.577 €</b>	<b>- 173.320 €</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	- 27.615 €	- 28.918 €	- 30.013 €
Trabajos realizados por otras empresas	- 142.388 €	- 139.659 €	- 143.307 €
<b>Otros ingresos de Explotación</b>	<b>61.996 €</b>	<b>55.983 €</b>	<b>45.245 €</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	39.622 €	48.611 €	39.317 €
Subvenciones de explotación	22.374 €	7.372 €	5.928 €
<b>Gastos de personal</b>	<b>- 602.094 €</b>	<b>- 615.425 €</b>	<b>- 650.442 €</b>
Sueldos, salarios y asimilados	- 549.157 €	- 557.637 €	- 591.107 €
Cargas Sociales	- 52.937 €	- 57.788 €	- 59.335 €
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>- 1.404.953 €</b>	<b>- 1.722.039 €</b>	<b>- 2.083.868 €</b>
Servicios exteriores	- 1.130.012 €	- 1.101.622 €	- 1.169.410 €
Tributos	- 334.684 €	- 353.618 €	- 663.301 €
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones po operaciones comerciales	59.743 €	266.799 €	251.157 €
<b>Amortizaciones del inmovilizado</b>	<b>- 1.119.431 €</b>	<b>- 1.088.025 €</b>	<b>- 1.087.520 €</b>
<b>Deterioros y resultados por enajenación</b>	<b>- 3.529.106 €</b>	<b>623.848 €</b>	<b>348.780 €</b>
Deterioros y pérdidas	- 3.628.772 €	- €	- 2.032.750 €
Resultado por enajenacion y otras	2.066 €	678.553 €	2.431.367 €
Otros Resultados	97.600 €	- 54.705 €	- 49.837 €
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>- 298.931 €</b>	<b>2.945.118 €</b>	<b>2.550.090 €</b>
<b>Ingresos financiero</b>	<b>260.666 €</b>	<b>23.776 €</b>	<b>35.974 €</b>
-De participaciones en instrumentos de patrimonios	19.500 €	- €	- €
En empresas del grupo y asociadas	19.500 €	- €	- €
-De valores negociables y otros instrumentos financieros	241.166 €	23.776 €	35.974 €
De empresas del grupo	9.301 €	16.731 €	33.119 €
De terceros	231.865 €	7.045 €	2.855 €
<b>Gastos financieros</b>	<b>- 979.678 €</b>	<b>- 893.673 €</b>	<b>- 824.011 €</b>
Por deudas con terceros	- 979.678 €	- 893.673 €	- 824.011 €
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>- 151.773 €</b>	<b>- 210.334 €</b>	<b>- 196.868 €</b>
Deterioros y pérdidas	- 151.773 €	- 210.334 €	- 196.868 €
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>- 870.785 €</b>	<b>- 1.080.231 €</b>	<b>- 984.905 €</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>- 1.169.716 €</b>	<b>1.864.887 €</b>	<b>1.565.185 €</b>
Impuesto sobre beneficios	- 133.886 €	- 233.848 €	- 491.533 €
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>- 1.303.602 €</b>	<b>1.631.039 €</b>	<b>1.073.652 €</b>

Importe neto de la cifra de negocios

La práctica totalidad del saldo (el 99,82% del Importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2016, el 99,56% en 2015 y el 99,95% en 2014) corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. 117.212 € del saldo del ejercicio 2016 corresponden a ingresos netos por arrendamiento de Atocha 24, Comunidad de Bienes.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Aprovisionamientos

El desglose completo, incluyendo las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas al ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamientos	121.735 €	18.819 €	- €	140.554 €
De instrumentos financieros:				
-Ingresos financieros	33.119 €	- €	- €	33.119 €
	<b>154.854 €</b>	<b>18.819 €</b>		<b>173.674 €</b>
<b>Gastos:</b>				
Trabajos realizados por otras empresas	143.307 €	- €	- €	143.307 €
Gastos de personal:				
-Retribuciones	- €	- €	284.977 €	284.977 €
	<b>143.307 €</b>	<b>- €</b>	<b>284.977 €</b>	<b>428.284 €</b>
<b>Adquisiciones de Inmovilizado</b>	<b>- €</b>	<b>4.165.800 €</b>	<b>- €</b>	<b>4.165.800 €</b>

Las adquisiciones de inmovilizado han sido efectuadas por Atocha 24, Comunidad de Bienes.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han asumido obligaciones por cuenta de los administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Gastos de personal

El número medio de empleados durante el ejercicio 2015 y 2016 ha sido de 9 empleados, los sueldos han ascendido a 591.107 € a 31 de diciembre de 2016.

Deterioros y resultados por enajenación

Un total de cuatro locales, con un valor neto contable de 5.824.750 euros, presentan evidencias de deterioro. La Sociedad ha deteriorado dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2016 en base a valoraciones emitidas por un experto independiente, otorgando a los inmuebles un valor de 3.792.000 euros. En consecuencia, la Sociedad ha registrado a 31 de diciembre de 2016 el correspondiente deterioro por un importe total de 2.032.750 euros.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha enajenado tres inmuebles por un precio de venta conjunto de 4.100.000 euros, obtenido un beneficio de 2.431.367 euros (678.553 euros en el ejercicio anterior).

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

Deterioros y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio 2016 y en el 2015 es como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2014	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2015	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2016
Grupo GB Residencias, S.A.U.	1.434.440 €	210.334 €	- €	1.644.774 €	196.868 €	- €	1.841.642 €
AM Invest Espacios, S.L.	24.000 €	- €	- €	24.000 €	- €	- €	24.000 €
Inversiones GB Balboa, S.L.				- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>1.458.440 €</b>	<b>210.334 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.668.774 €</b>	<b>196.868 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.865.642 €</b>

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad se ha acogido con efecto desde el 1 de enero de 2016 al Régimen fiscal especial de SOCIMI por lo que según la Ley 11/2009 de 26 de octubre tributa al cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Sin embargo, como ya se ha detallado anteriormente, durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha enajenado tres inmuebles obteniendo un beneficio bruto de 2.431.367 euros y, por lo tanto, según la citada ley, sólo la parte de este beneficio imputable al periodo impositivo en el que resultó de aplicación el régimen especial (ejercicio 2016) tributará al cero por ciento. El resto del beneficio, generado en periodos anteriores de forma lineal durante el tiempo de tenencia de los inmuebles, tributará al régimen fiscal al que tributaba la Sociedad durante ese periodo anterior (Régimen General).

<b>Beneficio bruto transmisión de inmuebles</b>	<b>2.431.366,75 €</b>
Plusvalías municipales	- 234.418,53 €
<b>Beneficio neto</b>	<b>2.196.948,22 €</b>
-corresponde al periodo 2016 (SOCIMI)	26.619,47 €
<b>-corresponde a periodos anteriores (Régimen General)</b>	<b>2.170.328,75 €</b>

El impuesto sobre sociedades corriente recoge el importe a pagar o recuperar estimado por la liquidación de dicho impuesto para el beneficio neto de los inmuebles enajenados generado en el periodo de tributación al régimen general, según los siguientes cálculos:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
Julio 2017

LIQUIDACIÓN RÉGIMEN GENERAL	2016
<b>Beneficio neto sometido a régimen general</b>	<b>2.170.328,75 €</b>
-Reversion 20% deterioro GB Residencias ej. Anteriores	58.650,94 €
-Reversion 20% deterioro AM Invest ej. anteriores	4.800,00 €
-Amortización fiscalmente no deducible x limite 2013-2014 reversion 10% (Reversion pendiente 601.984,57 de los que 69.249,76 corresponden a activos que se aportan a GB Balboa)	- 77.812,85 €
-Gastos fiscalmente no deducibles	- €
<b>BASE IMPONIBLE PREVIA</b>	<b>2.155.966,84 €</b>
-Base imponible negativa 2015	- 345.398,08 €
<b>BASE IMPONIBLE RÉGIMEN GENERAL</b>	<b>1.810.568,76 €</b>
<b>Cuota íntegra (Tipo impositivo al 25%)</b>	<b>452.642,00 €</b>
-Deducción doble imposición dividendos	- 4.875,00 €
-Deducción por reversión medidas temporarias 2015 y 2016	- 5.228,00 €
<b>Cuota líquida</b>	<b>442.539,00 €</b>
-Pagos a cuenta	- 341.789,00 €
-Retenciones	- 6.801,00 €
<b>Total a pagar (o devolver)</b>	<b>93.949,00 €</b>

Dado que la Sociedad tributaba en el ejercicio 2015 en el régimen de consolidación fiscal, la cuota a devolver fue registrada como una cuenta corriente (registrada en el pasivo corriente en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" con un saldo de 341.789 €) con la matriz del grupo fiscal al que pertenecía, Walinver 21 Group, S.L.

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2016 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.565.185 €	- €	1.565.185 €
			- €
Impuesto al 25%	452.642 €	- €	452.642 €
Deducciones en la cuota	- 10.103 €	- €	- 10.103 €
Efecto fiscal diferencias temporarias	48.994 €	- €	48.994 €
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades</b>	<b>491.533 €</b>	<b>- €</b>	<b>491.533 €</b>

#### Resultado

El resultado global del ejercicio para la Sociedad es de 1.073.652€. Descontando el montante tributado al régimen general descrito con anterioridad (2.170.328,75€) y el propio tributo (-491.533€), el resultado de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. bajo el régimen de tributación especial de la Ley 11/2009 es de -605.143,75€.

**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 subsanación y plazo previsto para ello.**

Las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 han sido auditadas por BNFIX, que emitió el correspondiente informe de auditoría sin salvedades con fecha 23 de junio de 2015.

Las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 han sido auditadas por BNFIX, que emitió el correspondiente informe de auditoría sin salvedades con fecha 23 de junio de 2016.

Las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 han sido auditadas por BNFIX, que emitió el correspondiente informe de auditoría sin salvedades con fecha 17 de marzo de 2017.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 15 de mayo de 2017 han sido sometidos a revisión limitada por BNFIX, que emitió el correspondiente informe de revisión limitada sin salvedades con fecha 30 de mayo de 2017.

**1.19.3 Descripción de la política de dividendos**

La Sociedad durante los ejercicios que ha permanecido tributando bajo el régimen general del impuesto de sociedades no ha aprobado ni distribuido ningún tipo de dividendo.

A partir de su incorporación al régimen especial de tributación de las SOCIMI, y más concretamente desde el ejercicio en que entra en vigor la nueva política de dividendos acordada en sus estatutos sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI la Sociedad se compromete a repartir dividendo bajo lo desarrollado en sus estatutos en los artículos 21, 22 y 23 que se establece lo siguiente:

**ARTÍCULO 21º.- EJERCICIO SOCIAL.**

*El ejercicio social empezará el primero de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año, a excepción del primero, que empezará el día de la fecha de inicio de las operaciones sociales.*

**ARTÍCULO 22º.- CUENTAS ANUALES Y DIVIDENDOS.**

*El Consejo de Administración dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, deberá formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado para ser presentadas y, en su caso, aprobadas a la Junta General. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por todos los Administradores.*



*La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal, determinando las sumas que juzgue oportuno para dotar los fondos de las distintas clases de reservas voluntarias que acuerde cumpliendo las disposiciones legales en defensa del capital social y respetando los privilegios de que gocen determinado tipo de acciones.*

*El Consejo de Administración o la Junta General podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos de la Ley.*

*Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el plazo que determine la Junta General de Accionistas que haya acordado la distribución del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración, haya convenido su distribución.*

#### **ARTÍCULO 23º.- PRESTACIONES ACCESORIAS.**

*En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad deberá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

*El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, manteniendo en todo caso completamente indemne a la Sociedad frente al gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios de sus miembros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

*A efectos ejemplificativos, a continuación se incluye un ejemplo de cálculo de la indemnización, demostrándose cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo:*

*Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:*

*Dividendo: 100*

*Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$*

*Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19 Indemnización ("I"): 19 Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19 Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0 Efecto sobre la Sociedad:  $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$ .*

*La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

*Hasta que se produzca el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad retendrá a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el presente artículo una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

*En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el presente artículo."*

#### **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.

No obstante lo anterior, la Sociedad con fecha 29 de julio de 2016 interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas por importe de 134.118,94 más la suma impagada hasta el momento en que abandone el inmueble o sea lanzada más intereses contra EDO GESTIÓN DE FRANQUICIAS, S.L. Con fecha 16 de noviembre de 2016 se dictó Decreto en virtud del cual se acordaba la resolución del contrato de arrendamiento, se acordaba la fecha para lanzar el inmueble (20 de diciembre de 2016) y se instaba a AM Locales a que reclamara el importe adeudado por esta compañía. Una vez recuperada la posesión del inmueble se va a proceder a ejecutar el importe adeudado. No obstante, por la información que disponemos sobre la sociedad deudora, las expectativas de cobro son limitadas.

---

#### **1.20 Declaración sobre el capital circulante**

---

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara con fecha 9 de junio de 2017 que después de efectuar el análisis necesario 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.

---

### *1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía*

---

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que con fecha 9 de junio de 2017, 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 Mercado Alternativo Bursátil. Se adjunta como **Anexo 6** el informe de Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Sociedad.

---

### *1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta*

---

La Sociedad declara la existencia de un reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (en adelante, el “Reglamento Interno de Conducta”). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad ([www.amlocalesproperty.com](http://www.amlocalesproperty.com)).

Tal y como se indica en el 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*

---

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio,

los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder toda o parte de su inversión.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Con el objeto de facilitar y entender adecuadamente las distintas clases de posibles riesgos a los que la compañía o el modelo de negocio de la misma pueden verse afectados, se procede a clasificar los mismos de acuerdo con los siguientes criterios:

- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.
- Riesgos operativos.
- Riesgos asociados a la actividad del Emisor y al sector inmobiliario
- Riesgos vinculados a la sociedad gestora y a la delegación de facultades de gestión en una sociedad gestora.
- Riesgos asociados a las acciones de la compañía.
- Riesgos fiscales.

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

##### **Riesgo por deudas con entidades de crédito**

A 15 de mayo de 2017, la Sociedad tiene una deuda con entidades financieras de aproximadamente 26 millones de euros.

Esta estructura de deuda supone un Ratio de préstamo-valor-activos brutos a 15 de mayo de 2017 de aproximadamente un 18%.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera, fundamentalmente de tipo hipotecario, implicaría la ejecución y esto afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la misma.

### **Riesgos por la operación de arrendamiento financiero (Leasing)**

La Sociedad cuenta, a fecha del presente documento, con un activo contratado en régimen de arrendamiento financiero (Leasing), la finca urbana correspondiente al local tienda número tres y cuatro situado en la Puerta del Sol, número 13. El contrato que suscribe y regula dicho arrendamiento financiero, especifica en su estipulación número décimo segunda-Resolución y Vencimiento Anticipado- que la falta de pago de cualesquiera de los plazos contractuales acordados facultará a la arrendadora financiera, sin perjuicio de su derecho a reclamar su importe, a exigir, según su elección, bien al pago inmediato de la totalidad de las cuotas pendientes y el importe impagado de las vencidas, con los intereses de demora de estas últimas, es decir, anticipándose la exigibilidad de las cuotas correspondientes a la parte del periodo de utilización que aún no hubiese transcurrido, o bien a la inmediata devolución de los bienes a la sociedad arrendadora financiera, dejando a salvo su derecho a exigir el pago de las cuotas debidas e impagadas más sus intereses de demora.

Por lo tanto, en caso de que el Emisor incurriese en un solo impago de los plazos de este arrendamiento financiero, ello afectaría a la cuenta de resultados de la Sociedad en caso de reclamación de todos los plazos pendientes, y a la valoración de la Sociedad en caso de la pérdida del activo.

#### **1.23.2 Riesgos Operativos**

##### **Riesgo de potencial conflicto de interés como consecuencia de que los accionistas mayoritarios últimos de la Sociedad son a su vez accionistas de la Compañía encargada de la gestión de los activos inmobiliarios**

Los accionistas mayoritarios de la Sociedad son a su vez accionistas de Inversiones GB Balboa, S.L., compañía gestora contratada para la gestión de la Sociedad. En concreto, los accionistas de la Sociedad, controlan conjuntamente de forma indirecta el 100% de dicha gestora, por lo que pudieran anteponer sus intereses en la compañía gestora sobre los intereses de la Sociedad.

##### **Accionistas de referencia**

Los tres accionistas de referencia de la Sociedad son hermanos entre sí por lo que, actuando a nivel de unidad familiar, a fecha del presente Documento, controlan directa o indirectamente el 100% de la Sociedad. Los potenciales nuevos accionistas deberán considerar que, mientras los accionistas de referencia actúen como una unidad familiar, muy difícilmente podrán influir en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Por lo tanto no se puede asegurar que los intereses de los tres hermanos accionistas de referencia coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad.

**Riesgo de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de los consejeros de la Sociedad.**

Los consejeros de la Sociedad son también consejeros y/o accionistas de otras compañías con actividad similar, lo que puede hacer surgir conflictos de interés en la toma de decisiones relativas a las inversiones, desinversiones, y gestión del negocio, que pueden afectar al desarrollo de la actividad de la Sociedad y, por tanto, a sus resultados.

Más concretamente, pueden existir circunstancias en las que los Consejeros tengan, directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de intereses con la Sociedad. Cualquiera de los Consejeros y/o cualquier persona relacionada con ellos puede, en algún momento, ser el consejero, inversor o estar involucrado en otros vehículos de inversión (incluyendo vehículos que pueden seguir estrategias de inversión similares a la de la Sociedad) que pueden ser compradas o vendidas por la Sociedad, sujeta en todo momento a las provisiones que gobiernan los conflictos tanto en la Ley como en los Estatutos de la Sociedad. Aunque hay procedimientos para gestionar los conflictos de interés, es posible que cualquiera de los Consejeros y/o personas relacionadas a ellos, potencialmente puedan tener conflictos de interés con la Sociedad.

En dicho sentido, en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad se especifica, en su capítulo quinto relativo a “Conflicto de Interés”, que se está obligado a informar inmediatamente al Consejo de Administración sobre los posibles conflictos de interés en los que se esté incurso fruto de relaciones familiares, de patrimonios personales, de actividades ajenas a la Sociedad, o por cualquier otro motivo, sin perjuicio de la normativa sobre conflictos de interés prevista en la Ley de Sociedades de Capital.

**Riesgo de Plusvalías Latentes en caso de venta de los inmuebles**

A la hora de realizar la valoración de la Sociedad, el experto inmobiliario responsable de la misma, Aguirre Newman, recoge que en caso de venta de determinados inmuebles, se puede producir el devengo de una cantidad significativa de impuestos correspondientes a las plusvalías que en su momento se tendrían que pagar en caso de venta de los mismos. Debido al régimen de SOCIMI al que se encuentra acogida la sociedad, el cálculo de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo, se ajusta teniendo en consideración el momento en el que la sociedad se acogió al régimen de SOCIMI y al periodo estimado para la valoración de los activos. Todo esto implica un ajuste en la valoración de la Sociedad. No obstante lo anterior, el posible inversor debe tener en cuenta que si se diera esta situación de venta de la totalidad de inmuebles la Sociedad se tendría que hacer cargo de unos gastos fiscales que no se encuentran recogidos en su totalidad en la valoración de la Sociedad.

En este sentido, existe el riesgo de que lo explicado anteriormente afecte significativamente en el negocio, resultados, situación financiera y valoración de la Sociedad, si finalmente se procediera a enajenar los inmuebles tal y como se ha desarrollado.

### **Concentración geográfica y concentración de las rentas**

La Sociedad tiene aproximadamente el 80% de la superficie total de sus activos localizada en 2 provincias españolas, concretamente en la Comunidad de Madrid (35,92%) y Ciudad Real (38.31%), así como, según se aprecia en el punto 1.9 del presente Documento, la Sociedad en la Comunidad de Madrid tiene una concentración de un 84,25% de las rentas. Concretamente, en tres activos de la capital que representan un 3.19% de los metros cuadrados totales de la cartera, la Sociedad obtiene el 32.04% de las rentas anuales. Por tanto, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas comunidades autónomas o por condiciones económicas particulares que presenten estas regiones, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la sociedad.

### **Riesgo de concentración de clientes**

La concentración de rentas provenientes de un solo cliente constituye el 21,76% del total de ingresos del ejercicio 2016. En el caso de que este cliente resolviese el contrato, la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen de negocio.

El vencimiento del contrato de este cliente es 2020, no encontrándose dentro del periodo de obligado cumplimiento ya que este venció en el año 2015.

### **1.23.3. Riesgos asociados a la actividad del Emisor y al sector inmobiliario**

#### **Riesgo de Cambios Normativos**

La actividad de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, está sometida a una gran variedad de disposiciones legales, reglamentos de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMIs) 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.

Las administraciones locales, autonómicas, 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 las sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera 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, estas 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.

### **Ciclicidad del sector**

La actividad inmobiliaria a nivel global y en concreto en el mercado español 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.

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá o no, una ralentización o agravamiento del actual del ciclo de leve mejoría que está atravesando el sector inmobiliario en España, lo que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación.

### **Riesgos vinculados a la posible falta de inquilinos para los inmuebles y espacios alquilables que forman parte de los Locales Comerciales**

Los inquilinos existentes pudieran no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad pudiera tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. En este sentido, existe el riesgo de: (i) que no hubiese renovaciones de contratos de alquiler y (ii) que los nuevos contratos de alquiler que pudieran formalizarse al vencimiento de los vigentes actualmente, no se realicen al precio utilizado por Aguirre Newman en su informe de valoración de la Sociedad y que, por tanto, la Sociedad no obtuviera el nivel de rentas inicialmente estimado.

### **Riesgos vinculados al cobro de rentas de alquiler de los espacios comerciales arrendados**

El negocio de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, una vez finalizados los períodos irrevocables de arrendamiento o, porque las condiciones pactadas en el contrato permitan al inquilino resolver el contrato sin penalización alguna, dependerá en gran medida de la demanda de locales comerciales en la zona geográfica, para su rotación. Si bien hasta la fecha la Sociedad presenta un índice de morosidad prácticamente nulo, los inquilinos pudieran atravesar ocasionalmente circunstancias financieras desfavorables que les impidan atender sus compromisos de pago debidamente. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y, por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler. El concurso, la insolvencia, o un descenso en la



actividad de algún arrendatario importante o de múltiples arrendatarios, podrían afectar negativamente al resultado, a la situación financiera y a la valoración de la Sociedad.

**1.23.4. Riesgos vinculados a la sociedad gestora y a la delegación de facultades de gestión en una sociedad Gestora.**

**La actividad inmobiliaria de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio de la sociedad gestora:**

Según se indica en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo, la cartera de activos de la Sociedad es gestionada externamente por la sociedad gestora Inversiones GB Balboa S.L. según los términos del Contrato de Gestión. En consecuencia, el funcionamiento de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de la gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. En este sentido, no puede asegurarse que la gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la misma (o de cualquier otra gestora que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

**Los intereses de la sociedad gestora pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad:**

La sociedad gestora, Inversiones GB Balboa S.L., dentro de su actividad ordinaria, puede llegar a gestionar otras sociedades o vehículos de inversión inmobiliaria, cuya tipología de activos podría coincidir con la de los activos en los que se enfoca la estrategia de inversión de la Sociedad. No obstante, se estima que las posibles situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los vehículos futuros que ésta gestione, son limitadas en la medida en que (i) las políticas de inversión de los citados vehículos no siempre coincidirán con la política de inversión de la Sociedad, (ii) el contrato de gestión contiene cláusulas que determinan la necesaria aprobación de la política de inversión, y de cada inversión concreta por parte del Consejo de Administración de la Sociedad; (iii) los periodos de inversión de la Sociedad y de los citados vehículos no coincidirán necesariamente en el tiempo.

**Los resultados obtenidos en el pasado o en la actualidad por la sociedad gestora, o por el equipo gestor, no es una garantía de los resultados futuros de la Sociedad**

No existe garantía de que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro. Por otra parte, es posible que los objetivos de inversión y/o la estrategia de la Sociedad se vea modificada puntual o permanentemente mediante la modificación del Contrato de Gestión (por acuerdo de los accionistas), de forma que la gestora

se vea obligada a adaptar su actuación a una estrategia diferente a la descrita en el presente Documento Informativo.

#### **Dependencia de personas clave en el Equipo Gestor**

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos de inversión depende significativamente de la pericia de los miembros del equipo gestor. La salida por cualquier motivo determinados miembros del equipo gestor podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de la sociedad gestora para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad, por lo que la Sociedad podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma descrita en el presente Documento Informativo.

En caso de salida o falta de disponibilidad de determinados miembros del equipo gestor, no existe ninguna garantía de que la sociedad gestora sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario español o con relaciones similares en el mismo. La salida de cualquier miembro del equipo gestor sin la sustitución puntual y adecuada de dicha persona por parte del Gestor podría tener un efecto desfavorable significativo en los resultados o en la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

#### **La sociedad gestora puede subcontratar servicios y no existe seguridad de que los mismos vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.**

Conforme al Contrato de Gestión, la sociedad gestora tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales subcontrataciones la sociedad gestora seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, de conformidad con el Contrato de Gestión, no puede haber ninguna seguridad de que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.

#### **1.23.5. Riesgos asociados a las acciones de la compañía**

##### **Valoración de las acciones de la Sociedad**

De conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Aguirre Newman, empresa dedicada al análisis y valoración del mercado inmobiliario, ha valorado la totalidad de las acciones de la Sociedad a 15 de mayo de 2017 en un rango comprendido entre ochenta y siete millones setecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y tres euros (87.779.983 €) y noventa y siete millones novecientos setenta y ocho mil seiscientos veintinueve euros (97.978.629 €), lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre diecisiete euros con cuarenta y seis céntimos (17,46 €) y diecinueve euros con cuarenta y nueve céntimos (19,49 €).

Con todo, esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar de la Sociedad consideradas por Aguirre Newman en su informe. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender sus activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían venderse en el MAB.

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

A la hora de valorar el activo inmobiliario Aguirre Newman ha asumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los activos de la Sociedad. También se han considerado hipótesis relativas a la futura actualización de rentas, a la rentabilidad de salida o a la tasa de descuento empleada, con lo que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos asociados a la interpretación del mercado inmobiliario que hace Aguirre Newman evolucionaran negativamente, la valoración del activo sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### **Grado de difusión (Free-float) limitado**

A fecha del presente documento informativo, el 98.01% del capital de la Sociedad lo posee D. Herminio García-Baquero Arias, D<sup>a</sup> María Isabel García-Baquero Arias y D<sup>a</sup> María Elena García-Baquero Arias. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 14/2016, Inversiones GB Balboa ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 102.670 acciones de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI con valor estimado de mercado de 2.000.011,60 €, considerando el precio de referencia por acción de 19,48 €, con el fin de cumplir con el requisito de difusión previstos en la Circular del MAB 14/2016 sobre SOCIMIS, por lo tanto un posible inversor debe estimar que las acciones de la Sociedad previsiblemente tendrán una liquidez muy reducida.

#### **Mercado para las acciones y volatilidad de los mercados**

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.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

### **Recomendaciones de buen gobierno**

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") ni tampoco dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.

### **1.23.6 Riesgos fiscales**

#### **Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Accionistas, acordó por unanimidad que la Sociedad se acogiese al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI.

Con fecha 27 de Septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, con registro de entrada en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el día 29 de septiembre de 2016. **(Anexo 3)**

Dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2016 en adelante. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 recientemente modificada por la Ley 16/2012 (tal y como han quedado descritos en el apartado 1.6.3 anterior). Tal y como se describe en el mismo punto 1.6.3., la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en períodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

#### **Supuestos puntuales de tributación superior al 0%**

Se ha de hacer notar que la Sociedad estará 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 entidad sea igual o superior al 5% cuando dichos

dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota de Impuesto sobre Sociedades.

En el artículo 23 de los Estatutos Sociales, relativo a Reglas Especiales para la Distribución de Dividendos:

*“El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, manteniendo en todo caso completamente indemne a la Sociedad frente al gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios de sus miembros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo”.*

## **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 admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.*

---

Por delegación de la Junta Universal de Accionistas celebrada con fecha 22 de mayo de 2017, se acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, representativas de su capital social, en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de cinco millones veintiocho mil trece euros (5.028.013 €), representado por cinco millones veintiocho mil trece acciones (5.028.013 acciones), de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.028.013, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta.

En el apartado 1.4.2 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

---

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

---

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no cuenta con accionistas con una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, excepción hecha de la Sociedad Inversiones GB Balboa, S.L, con una participación del 1,99%

Dado que Inversiones GB Balboa, S.L. pertenece al 100%, de forma indirecta, a los accionistas mayoritarios (ver punto 1.17 de este Documento Informativo), se concluye que la Sociedad no tiene accionistas con participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad que computen para el cumplimiento del requisito de difusión establecido en la Circular 14/2016 del MAB.

Inversiones GB Balboa, S.L. ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 102.670 acciones de AM LOCALES SOCIMI representativas del 2,04 % del capital social de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 2.000.011,60 euros, considerando el precio de referencia por acción de 19,48 euros, acordado en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 6 de junio de 2017, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la Circular MAB 14/2016. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un (1) año desde su incorporación a negociación en el MAB.

La cantidad de acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez equivalentes al mencionado 2,04% provienen de las acciones que ya detenta Inversiones GB Balboa equivalente al 1,99% del capital social de la Sociedad más 3.457 acciones que cada uno de los tres accionistas de referencias le han prestado con el objeto de cumplir tanto el requisito de difusión (2.670 acciones) como las depositadas para provisión liquidez (7.701 acciones adicionales) . Ver punto 2.9 de este Documento Informativo.

---

### *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 AM LOCALES PROPERTY SOCIMI es el previsto en la legislación española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital" o "LSC"), así como en la Ley 11/2009 y en el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI son nominativas, 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. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas.

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Derecho a percibir dividendos: Todas las acciones 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 SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos.

Derecho de asistencia y voto: 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.

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.

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

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

A continuación se transcribe literalmente el artículo 6 de los estatutos sociales:

**ARTÍCULO 6º.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES.**

*Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. Se registrarán por la normativa aplicable en materia de mercados de valores.*

*La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.*

*Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.*



*En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o a través de otro título o condición de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.*

---

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

---

Las acciones de la Sociedad no están estatutariamente sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

**ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.**

- *Libre transmisibilidad de las acciones:*

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

- *Transmisiones en caso de cambio de control:*

*No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

*Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% 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 los mismos términos y condiciones.*

---

*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.*

---

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

---

*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*

---

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, los accionistas de referencia se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso, las transmisiones de acciones que puedan resultar de:

- i. la puesta a disposición del proveedor de liquidez por parte de Inversiones GB Balboa S.L. de acciones de la Sociedad para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez o para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil (M.A.B.); o
- ii. operaciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio), o transmisiones a favor de familiares directos hasta el segundo grado por consanguinidad o afinidad, siempre que la entidad adquirente o dichos familiares asuman un compromiso idéntico de no transmisión de acciones de la Sociedad por el período remanente; o
- iii. la aceptación de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre las acciones de la Sociedad.

---

## *2.7 Las Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB 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*

---

En la Junta General celebrada el 22 de mayo de 2017, los Estatutos Sociales quedaron redactados conforme a las exigencias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, los pactos parasociales y los requisitos exigibles a las solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad, que a continuación se indican (transcripción literal de los artículos de los Estatutos Sociales):

### **ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.**

- *Libre transmisibilidad de las acciones:*

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

- *Transmisiones en caso de cambio de control:*

*No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

*Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% 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 los mismos términos y condiciones.*

### **ARTÍCULO 8º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.**

- *Participaciones significativas:*

*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación*

*total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

– *Pactos parasociales:*

*Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

**ARTÍCULO 9º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.**

*En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en 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 en el Mercado Alternativo Bursátil.*

---

## *2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General*

---

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

### **ARTÍCULO 11º.- JUNTA GENERAL: COMPETENCIA, CLASES, CONVOCATORIA Y CONSTITUCIÓN.**

– *Competencia:*

*Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la ley o en los presentes Estatutos, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción da derecho a un voto.*

*Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación que les pudieran asistir.*

– *Clases:*

*Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y habrán de ser convocadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.*

*La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis 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. No obstante, la Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.*

*Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.*

*No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.*

– *Convocatoria:*

*Las Juntas Generales serán convocadas por el Consejo de Administración, mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley. En caso contrario, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración. El*

*anuncio de convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar 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. 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 24 horas.*

*El Consejo de Administración convocará a la Junta General siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de socios titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta y procediendo en la forma prevista en la Ley.*

*En cuanto a la solicitud de un complemento a la convocatoria, se estará a lo dispuesto en la Ley.*

*No obstante lo anterior, la Junta de Accionistas quedará válidamente constituida, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social, y los asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la reunión de la Junta General con carácter universal.*

*Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas normas legales que establezcan un plazo más amplio de antelación de la convocatoria o requisitos especiales de publicidad de la misma para la adopción de determinados acuerdos.*

– *Constitución:*

*La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.*

*En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.*

*Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.*

*En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.*

**ARTÍCULO 12º.- DERECHO DE ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.**

*Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.*

*Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.*

*Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas.*

**ARTÍCULO 13º.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS.**

*La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad, en las fechas y horas señaladas en la convocatoria. No obstante, en caso de Junta de carácter universal, se celebrará allí donde se encuentre, presente o representado, la totalidad del capital social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.*

*La Junta de Accionistas podrá acordar su prórroga a propuesta del Consejo de Administración o a petición de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital presente en la Junta. Cualquiera que sea el número de las sesiones en que se celebre la Junta, se considerará única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.*

**ARTÍCULO 14º.- MESA Y MODO DE DELIBERAR DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS.**

*El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.*

*Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias o ajenas con que concurren.*

*Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados así como el importe del capital de que sean titulares, especificando el que corresponde a accionistas con derecho de voto.*

*La lista de asistentes figurará al comienzo del acta de la Junta de Accionistas o bien se adjuntará a la misma por medio de anexo.*

*Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta de Accionistas y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día.*

*Abierta la sesión se dará lectura por el secretario a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el presidente y las personas que él designe a tal fin.*

*Una vez se hayan producido estas intervenciones, el presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.*

*Corresponde al presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de realizar las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General, el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General, clausurarla y, en general, todas las facultades, incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.*

**ARTÍCULO 15º.- ACTA DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS.**

*El secretario de la Junta de Accionistas levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas de la Sociedad. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta al término de la reunión y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el secretario de la reunión con el Visto Bueno del presidente.*

*Para acreditar los acuerdos de la Junta se expedirán certificaciones de los asientos del Libro de Actas, firmadas por el Secretario con el visto bueno de su Presidente.*



---

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

---

Con fecha 29 de mayo de 2017 Inversiones GB Balboa, S.L. ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el "Contrato de Liquidez") con BNP Paribas, S.A., Sucursal en España, que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, el "Proveedor de liquidez").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de Enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMI a través del MAB, (en adelante, la "Circular del MAB 7/2010") y su normativa de desarrollo.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones 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 las Normas de Contratación.

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 la Sociedad 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 aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

Inversiones GB Balboa se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 € en efectivo y 7.701 acciones equivalente a 150.015,48 € 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 ordenes 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, el Emisor 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, Inversiones GB Balboa como accionista de la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 102.670 acciones de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI con valor estimado de mercado de 2.000.011,60 €, considerando el precio de referencia por acción de 19,48 €, con el fin de cumplir con el requisito de difusión previsto en la Circular del MAB 14/2016 sobre SOCIMIs.

Por tanto, Inversiones GB Balboa, S.L. ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 110.371 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de 2.150.027,08 euros, considerando el precio de referencia por acción de 19,48 euros, y que en total representan aproximadamente un 2,20% del capital social correspondientes a las acciones propias más las prestadas por los accionistas de referencia tal y como se explica en el punto 2.2 del presente documento.

### **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.*

---

La Sociedad designó el 01 de diciembre de 2016 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**"), cumpliendo así el requisito que se establece en la Circular 16/2016, de 26 de julio de 2016, del MAB, relativa al Asesor Registrado en el MAB (en adelante, la "**Circular del MAB 16/2016**"), aplicable al segmento MAB-SOCIMI con arreglo a lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 4.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 16/2016, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

---

### *4.2 En el 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.*

---

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, a instancia de ARMABEX y de conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Aguirre Newman, con C.I.F. número A-78909900 y con domicilio social en Madrid, calle General

Lacy número 23, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración de la Sociedad a 15 de mayo de 2017. Dicho informe ha quedado incorporado a este Documento Informativo como **Anexo 1**.

Así como, Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. con N.I.F. A-86317567 y domicilio en la calle General Lacy, 23, 28045, Madrid, con fecha 15 de mayo de 2017 ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad. El resumen de dicho informe de valoración se adjunta como **Anexo 2** del presente Documento Informativo.

---

#### *4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.*

---

El despacho Marimón Abogados S.L.P., con CIF B-63770705, sociedad inscrita en el correspondiente registro de Barcelona al tomo 37.344, folio 134, hoja B-308.244, y cuyo domicilio social se encuentra en Barcelona, Paseo de Gracia 118, 5º, España, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España, con domicilio social en Madrid, calle Ribera del Loira número 28, y con C.I.F. número W-0012958E.

Como entidad encargada de la realización de la Due Diligence Financiera en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, ha prestado sus servicios el despacho PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L, con CIF B-95221271, sociedad inscrita en el correspondiente registro de Vizcaya en el tomo 4205, folio 112, hoja 34113, y cuyo domicilio social se encuentra en Bilbao, Alameda Recalde, 36, 48009, Bilbao, España.

## **ANEXOS**

**ANEXO 1. Informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad.**

**ANEXO 2. Resumen de Informe de valoración de los activos inmobiliarios.**

**ANEXO 3. Alta en el Régimen Especial de SOCIMI.**

**ANEXO 4. Revisión limitada a 15 de mayo de 2017.**

**ANEXO 5. Informes de Auditoría de los ejercicios 2014, 2015 y 2016.**

**ANEXO 6. Informe de Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Sociedad.**

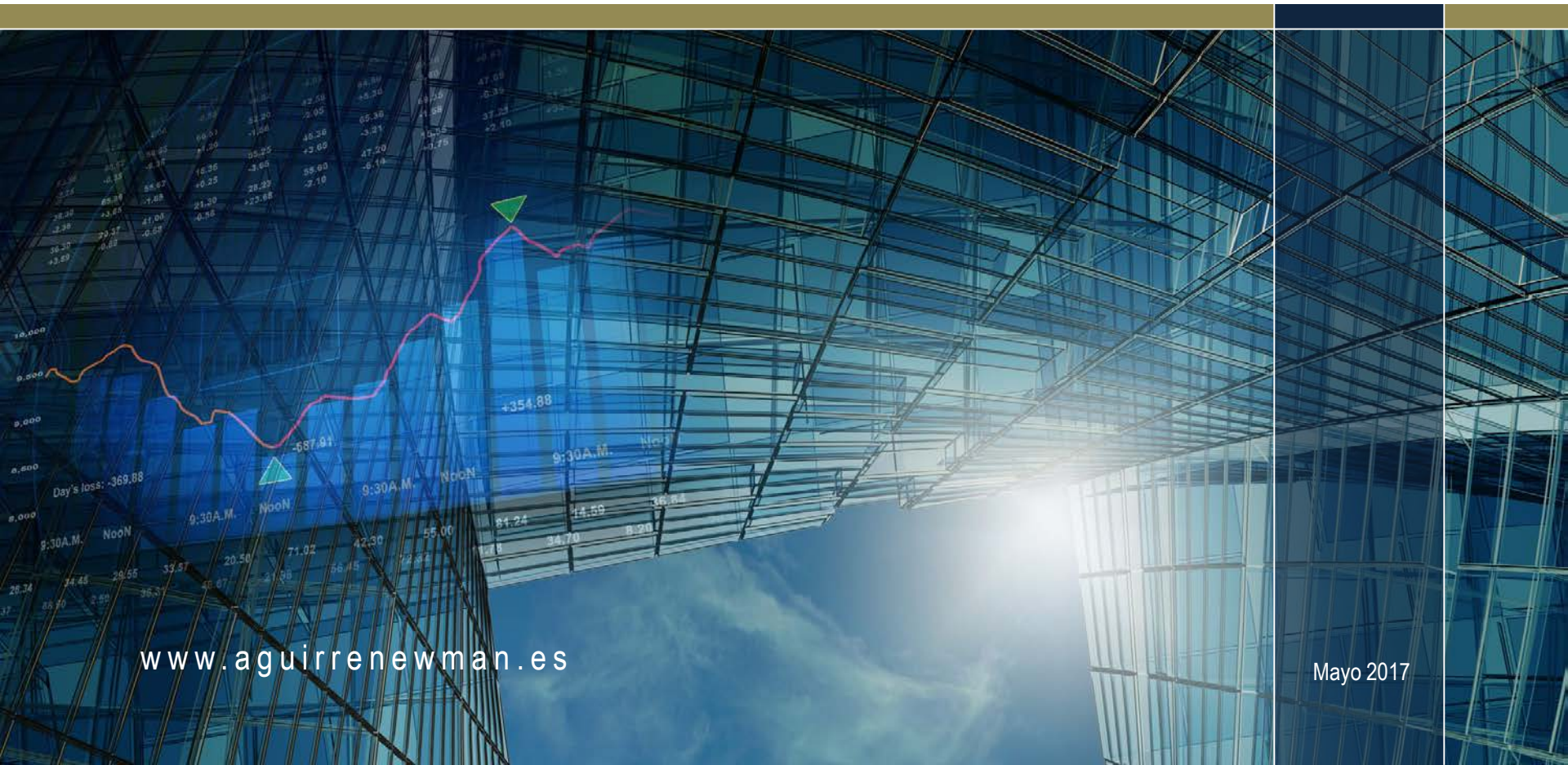
## **ANEXO 1**

**Informe de valoración independiente de la totalidad de las acciones de  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI.**



*Informe de valoración independiente de la sociedad  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.  
a fecha 15 de mayo de 2017*

*Advisory Services*





Adjuntamos el informe de valoración de **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** (En adelante “**AM LOCALES SOCIMI**” o la “Sociedad”) que ha elaborado AGUIRRE NEWMAN MADRID, S.A.U. (en adelante, “Aguirre Newman”) con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del **100% de las acciones** de la Sociedad a fecha 15 de mayo de 2017.

Nuestro informe se ha realizado en el contexto del proceso que la propia Sociedad está desarrollando para integrarse en el **Mercado Alternativo Bursátil** (en adelante “MAB”), en base a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de 4 meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 los cuales han sido revisados por BNFIX AUDIT AUDITORES, S.L.P. (en adelante “Abante Auditores”) y formulados por el Consejo de Administración de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con AM LOCALES SOCIMI el 21 de Noviembre de 2016.

En línea con lo anterior y atendiendo a lo expuesto en el apartado 6 de la circular 14/2016 del MAB, la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del **valor de mercado** de las acciones de **AM LOCALES SOCIMI**, con las limitaciones que se recogen en este informe, para que se incorpore al resto de documentación incluida en el folleto de salida al MAB.

La Fecha de Valoración (en adelante “Fecha de Valoración”), es el **15 de mayo de 2017**, fecha de la última información financiera disponible revisada por los auditores de cuentas y facilitada por la Sociedad, que incluye las diversas operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad e inscritas en el Registro Mercantil.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

A continuación se detalla el **análisis realizado** y el **resultado de nuestro informe**.

## 00. Contenido

### 1. Objetivo y Alcance

- 1.1. *Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo*
- 1.2. *Bases de información y procedimientos empleados*

### 2. Antecedentes

- 2.1. *Características de una SOCIMI*
- 2.2. *Introducción y Estructura del Vehículo*
- 2.3. *La Sociedad - Descripción de AM LOCALES SOCIMI*

### 3. Análisis de la Cartera

- 3.1. *Composición de la Cartera*
- 3.2. *Mercado Retail - Comercial*

### 4. Metodología de Valoración

- 4.1. *Introducción*
- 4.2. *Procedimientos realizados*
- 4.3. *Análisis de la valoración de AN VyT*

### 5. Resultados de nuestro trabajo

- 5.1. *Resumen de Resultados*
- 5.2. *Triple NAV – AM LOCALES SOCIMI*

### 6. Consideraciones y Limitaciones

- 6.1. *Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo*
- 6.2. *Condiciones Limitativas*

### 7. ANEXOS:

*Anexo I – Detalle de los Activos en Cartera*



# 01 Objetivo y Alcance

01 02 03 04 05 06 07



# 1. Objetivo y Alcance

## 1.1. Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo

- **Aguirre Newman**, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con el **AM LOCALES SOCIMI** el 21 de noviembre de 2016, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado del 100% de las acciones de dicha Sociedad, y de manera que pueda ser utilizado como documento adjunto al folleto de salida al **MAB**.
- Nuestro trabajo ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de la Sociedad de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados.
- En concreto, Aguirre Newman ha procedido a realizar una valoración societaria mediante el método **Triple Net Asset Value** (Triple NAV), tomando como valores de mercado de los activos los valores estimados incluidos en el informe de valoración emitido por la sociedad Aguirre Newman Valoraciones, S.A.U. (en adelante, “ANVyT”) a fecha de 15 de mayo de 2017 y en base a los estándares RICS.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el “valor” obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.
- Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, cambios en la estructura de capital, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación al Consejo de Administración de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

# 1. Objetivo y Alcance

## 1.2. Bases de información y procedimientos empleados

---

➤ La **información y procedimientos utilizados** han sido los siguientes:

- Obtención y análisis de la siguiente información facilitada por AM LOCALES SOCIMI y que no ha sido contrastada:
  - Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 31/12/2015 y el 31/12/2016 de la Sociedad auditadas por Abante Auditores.
  - Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 31/12/2015 y el 31/12/2016, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) auditadas por Abante Auditores.
  - Estados Financieros Consolidados Intermedios a 15 de mayo de 2017, auditados por BNFIX Audit Auditores, S.L.P
  - Informe de valoración de los activos inmobiliarios emitido por Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a 15 de mayo de 2017.
  - Contratos de arrendamiento de los inmuebles, contrato de gestión, contratos de financiación, así como documentación relativa a gastos, suministros y tributos.
- Determinación de los principales parámetros de la/s metodología/s de valoración seleccionada/s y aplicación de la/s misma/s.
- Análisis y conclusiones de acuerdo con los resultados obtenidos.
- La información recibida de AM LOCALES SOCIMI y sus asesores (inmobiliaria, financiera, legal, comercial, etc.) no ha sido verificada por nosotros, y asumimos que es precisa, veraz y completa.

## 02 Antecedentes

01 02 03 04 05 06 07



## 2. Antecedentes

### 2.1. Características de una SOCIMI

---

- Las **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)** están sujetas a un régimen fiscal especial cuyo principal atractivo es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades es 0%. Estas sociedades se encuentran reguladas por la **Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012**.
  - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
  - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
  - Al menos el **80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos producidos por los activos** descritos en el punto anterior.
  - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
    - Como mínimo el **80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
    - El **100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI**.
    - Al menos el **50% de las plusvalías generadas por la venta** de activos.
  - Los activos han de permanecer arrendados dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.
- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
  - El **tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 0%**, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
  - En caso de que de el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, no será posible compensar **bases imponibles negativas** de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
  - Gravamen especial del **19% sobre los dividendos distribuidos** a socios cuya participación sea de al menos el 5% y éstos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

## 2. Antecedentes

### 2.2. Introducción y Estructura (1 de 2)

---

- **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** (anteriormente AM LOCALES PROPERTY S.L.) se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La entidad se constituyó como Sociedad Anónima el 14 de Noviembre de 1990 bajo la denominación social de Alimentación Manchega S.A. Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en la Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a Alimentación Manchega S.L. Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en la Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la sociedad, pasando a ser AM Locales Property, S.L. La Junta General de Socios celebrada el 27/09/2016 aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Su domicilio actual se encuentra en el Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.
- Hasta la fecha de emisión de este Informe de Valoración, la Sociedad cuenta en su activo con 39 activos inmobiliarios, divididos en 30 locales comerciales, 6 locales en centros comerciales y 3 activos con uso distinto del comercial.
- El vehículo de inversión será gestionado por la sociedad Inversiones GB Balboa s.l. (“IGB”) con la que existe un **contrato de prestación de servicios**. Mediante este contrato, IGB se compromete a prestar sus servicios de asesoramiento empresarial relativo a todo el proceso de dirección general, coordinación y gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como de gestión inmobiliaria.
- La Sociedad sigue una estrategia de inversión centrada pero no limitada a activos comerciales en régimen de arrendamiento y su tenencia a largo plazo.



## 2. Antecedentes

### 2.2. Introducción y Estructura (2 de 2)

#### ➤ MODELO DE GESTIÓN

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. mantiene un contrato de prestación de servicios con Inversiones GB Balboa S.L., el cual detallamos a continuación:

- **Dirección general de la Sociedad:** Estudio y fijación de los objetivos y estrategias de la Sociedad conjuntamente con el personal de la Sociedad y el consejo de administración.
- **Coordinación y gestión administrativa de la Sociedad:** Administración societaria, financiera, contable y fiscal.
- **Gestión inmobiliaria:** Identificación de oportunidades, análisis y compra-venta de las unidades que componen la cartera inmobiliaria de la Sociedad, previa aprobación del consejo de administración. Gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Sociedad.

Como prestación por los servicios prestados IGB recibe unos **honorarios** que se dividen en fijo y variable, de la siguiente manera:

- **Honorarios fijos:** AM Locales deberá abonar a IGB unos honorarios fijos de un 0,70% del valor del patrimonio inmobiliario que se encuentre invertido por la Sociedad al inicio del ejercicio y se actualizarán el año en el que se realice una nueva valoración de referencia de los mismos. Los honorarios se pagarán trimestralmente y tendrán un importe mínimo garantizado de 800.000€ anuales.
- **Honorarios variables:** Adicionalmente, la Sociedad pagará a IGB unos honorarios variables anuales equivalentes al 2% del total de las rentas netas anuales (Rentas e ingresos derivados del alquiler menos gastos directos de los inmuebles, sin incluir gastos generales ni amortizaciones). Estos honorarios se devengarán durante el ejercicio en curso y se liquidarán durante los dos primeros meses del ejercicio siguiente.

	15/05/2017	15/05/2018	15/05/2019	15/05/2020	15/05/2021	15/05/2022
Valor activos 31/05/2017	141.283.000,00	141.283.000,00	141.283.000,00	141.283.000,00	141.283.000,00	141.283.000,00
Costes de estructura		988.981,00	988.981,00	988.981,00	988.981,00	988.981,00
Valor terminal contrato						8.901.513,73
CF Costes de estructura		0	988.981,00	988.981,00	988.981,00	9.890.494,73
Valor actual costes de estr.	10.028.009,23					

## 2. Antecedentes

### 2.3. La Sociedad – Descripción de AM LOCALES SOCIMI (1 de 2)

- La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado –Activo de AM LOCALES SOCIMI– a 31 de diciembre de 2016 (cierre del ejercicio anterior) y a fecha de la valoración (Mayo 2017):

Activo	15/05/2017	31/12/2016
<b>Activo No Corriente</b>	<b>61.926.256</b>	<b>77.774.242</b>
Inmovilizado Intangible	430	0
Inmovilizado Material	304.771	308.947
Inversiones Inmobiliarias	59.762.939	60.489.799
Inversiones en empresas del grupo	0	15.859.163
Inversiones financieras a l/p	635.316	689.662
Activos por impuesto diferido	1.222.800	426.671
<b>Activo Corriente</b>	<b>7.040.515</b>	<b>840.668</b>
Existencias	0	0
Deudores Comerciales	315.520	293.094
Inversiones en empresas del grupo	47.733	27.027
Inversiones financieras a c/p	0	0
Efectivo y otros activos líquidos	6.677.262	520.547
<b>Total Activo</b>	<b>68.966.771,00</b>	<b>78.614.910,00</b>

- La partida más importante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias. Estas se han visto reducidas en aproximadamente unos 0,7 mm de euros durante los cuatro primeros meses y medio del año, debido principalmente a la enajenación de un inmueble.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes constituyen la segunda mayor partida del activo y revela un importante aumento durante los 4 primeros meses de 2017, que se corresponden con los beneficios por la venta de un activo y dos ampliaciones de capital realizadas durante los primeros 5 meses del año.
- Dentro del proceso de fusión y escisión realizado durante los primeros cinco meses del año todos las inversiones financieras en empresas del grupo han sido transferidas a de Walinver Participaciones y Activos S.L.
- El saldo de activos por impuesto diferido se corresponde con diferencias temporarias generadas por el deterioro registrado en la participación en Grupo GB Residencias, S.A.U., por la valoración de instrumentos financieros derivados y las operaciones societarias realizadas en los últimos meses.
- El resto de partidas no presentan cantidades materiales con respecto al perímetro del Grupo y ninguna ha experimentado cambios significativos en los últimos meses.

## 2. Antecedentes

### 2.3. La Sociedad – Descripción de AM LOCALES SOCIMI (2 de 2)

- La siguiente tabla recoge el Balance abreviado – Patrimonio Neto y Pasivo de AM LOCALES SOCIMI - a 31 de diciembre de 2016 (cierre del ejercicio anterior) y a fecha de la valoración (Mayo 2017):

Pasivo	15/05/2017	31/12/2016
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>33.632.629</b>	<b>51.431.726</b>
Capital	5.028.012	170.203
Prima de emisión	26.769.714	17.114.324
Reservas	63.599	33.205.932
Resultados de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio	1.903.689	1.073.652
Ajustes por cambio de valor	(132.385)	(132.385)
<b>Pasivo No corriente</b>	<b>25.441.132</b>	<b>23.968.174</b>
Deudas a l/p	25.441.132	23.968.174
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>20.440.130</i>	<i>18.827.687</i>
<i>Acreedores por arrendamiento financiero y otros</i>	<i>5.001.002</i>	<i>5.140.487</i>
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>9.893.010</b>	<b>3.215.010</b>
Deudas a c/p	6.849.743	2.895.925
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>6.331.090</i>	<i>2.052.629</i>
<i>Acreedores por arrendamiento financiero y otros</i>	<i>518.653</i>	<i>843.296</i>
Acreedores comerciale y otras cuentas	3.043.267	319.085
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>68.966.771,00</b>	<b>78.614.910,00</b>

- Durante los primeros cinco meses de 2017, se han realizado distintas operaciones societarias que han provocado cambios significativos en el patrimonio neto de la Sociedad. Con fecha 21 de marzo se procedió a la fusión con Wallinver 21 Group, S.L. y como consecuencia de ello el capital social se incremento en 87.445€ sumado a una prima de emisión adicional de 38.497.579€. Posteriormente, se procedió a la escisión parcial de la sociedad y la constitución de Walinver Participaciones y Activos S.L., con el objetivo de segregar la mayor parte de las unidades económicas en participadas en favor de la nueva sociedad. Con un valor contable de 60.547.810€.
- El 8 de mayo de 2017, se realizaron dos ampliaciones de capital. La primera con cargo a reservas voluntarias por valor de 4,8 mm € y la segunda de 100m € de capital social con una prima de emisión adicional de 2,2 mm €.
- En el pasivo, las principales importes se corresponden con las deudas con entidades de crédito y que han incrementado en aproximadamente 6 mm € hasta alcanzar 26,7 mm €.
- El resto de pasivos se corresponden principalmente con Acreedores por arrendamiento financiero, que esta relacionado con un leasing con Banco Santander por el local de la Puerta del Sol nº 13.

# 03 Análisis de la Cartera

01 02 03 04 05 06

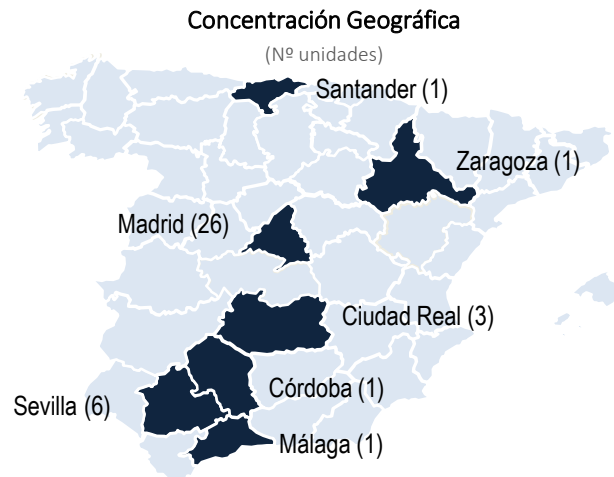


### 3. Análisis de la Cartera

#### 3.1. Análisis general de la Cartera (1 de 2)

➤ En la actualidad, la cartera de activos de AM LOCALES está compuesta por 39 activos en su gran mayoría comerciales. A continuación se detallan las principales características:

- Se trata de 30 locales comerciales, 6 locales en centros comerciales y 3 activos con uso distinto del comercial repartidos geográficamente por diferentes provincias aunque ubicados principalmente en la ciudad de Madrid.
- El volumen total de la cartera es de: 141,3 mm € \*
- El 72% del valor de la cartera se concentra en la ciudad de Madrid, siendo el distrito Centro el que cuenta con un mayor número de activos.
- Los activos comerciales se encuentran ocupados en un 83% en la fecha de valoración, si bien, algunos de los locales vacíos se encuentran en un estado avanzado de negociación.
- Los inquilinos son operadores fuertes: Vodafone, Nike, Carrefour Express etc.



ID	Ubicación	Municipio	Superficie ponderada (m²)	Arrendatario
1	Alcalá 310	Madrid	211,2	VACIO
2	Atocha, 24	Madrid	1.468,0	BASIC FIT
3	Augusto Figueroa 31	Madrid	113,4	IN PANIS
4	Bravo Murillo 194	Madrid	1.049,9	BASIC FIT
5	C.C. La Vaguada	Madrid	473,0	DENTIX
6	Castellana 135	Madrid	474,3	OFICINA CUIZCO III
7	Cava de San Miguel 15	Madrid	32,8	BARAL
8	Claudio Coello 44a	Madrid	218,6	BDBA
9	Fuencarral 119	Madrid	604,7	CASA DEL LIBRO
10	Fuencarral 25	Madrid	130,2	MAYKA
11	Goya 30	Madrid	49,0	RENES FUR
12	Gran Vía 61	Madrid	482,5	DRUNI
13	Hermosilla, 17	Madrid	189,8	CARAMELO
14	Manuel Becerra 13	Madrid	202,0	VACIO
15	Marqués de Urquijo 1	Madrid	256,9	VODAFONE
16	Martínez Campos 26	Madrid	402,2	MALUNA
17	Pº Castellana 218, loc. 3-A	Madrid	177,0	FABORIT
18	Ppe. Vergara 266	Madrid	299,8	TELYCO
19	Puerta del Sol 13	Madrid	279,9	VODAFONE
20	C.C. Río Norte	Alcobendas	391,1	TOYS R US
21	C.C. Río Norte Dep. 7	Alcobendas	816,0	TIENDANIMAL
22	C.C. Río Este	Alcorcón	1.691,5	NIKE
23	P.I. Los Llanos	Galapagar	1.100,0	LIDL
24	Dos de Mayo 23	Móstoles	117,0	VACIO - REAL CASH
25	Dos de Mayo 23	Móstoles	242,0	CHAOZHI XIA
26	Álvarez 10 y 12	Alcázar de San Juan	440,0	DIR. GRAL POLICIA
27	Ctra. Herencia s/n	Alcázar de San Juan	3.537,8	VACIO
28	Paraje Morotones, s/n	Alcázar de San Juan	6.968,0	GB RESIDENCIAS
29	Av. Estudiantes 67	Valdepeñas	1.285,0	INTERSPORT
30	Gran Capitan 18	Córdoba	356,3	SEPHORA
31	C.C. Los Patios	Málaga	2.814,0	C&A MODAS
32	Luis Montoto 132-134	Sevilla	350,0	CARREFOUR EXPRES
33	Luis Montoto 132-134	Sevilla	287,0	GOFURUIZ
34	Luis Montoto 132-134	Sevilla	250,0	MAXCOLCHON
35,1	Luis Montoto 132-134	Sevilla	666,0	VACIO - RPOY GIMNASIO
35,2	Luis Montoto 132-134	Sevilla	523,0	VACIO - RPOY GIMNASIO
36	Luis Montoto 132-134	Sevilla	102,0	VACIO
37	Sierpes 44	Sevilla	91,3	VACIO - O BAG
38	Jesús de Monasterio 12	Santander	319,2	PIMKIE
39	C.C. Augusta	Zaragoza	3.283,6	VACIO

\* Valor neto de acuerdo a la valoración incluida en el informe de ANVyT según metodología RICS.

### 3. Análisis de la Cartera

#### 3.1. Análisis general de la Cartera (2 de 2)

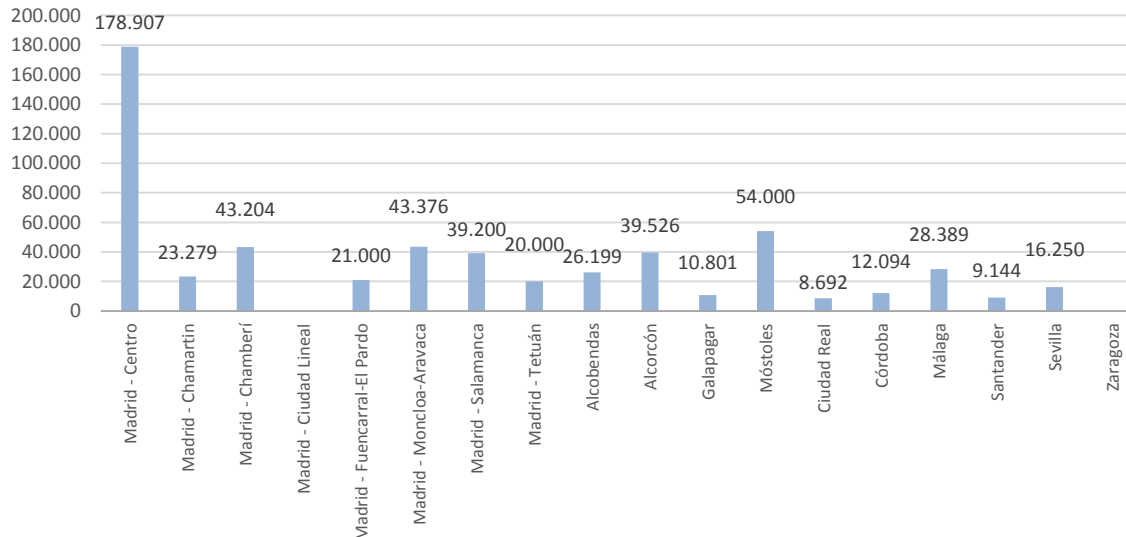
➤ A continuación se muestra un resumen de algunos de los principales inquilinos existentes en los locales:



➤ Análisis de rentas de la cartera:

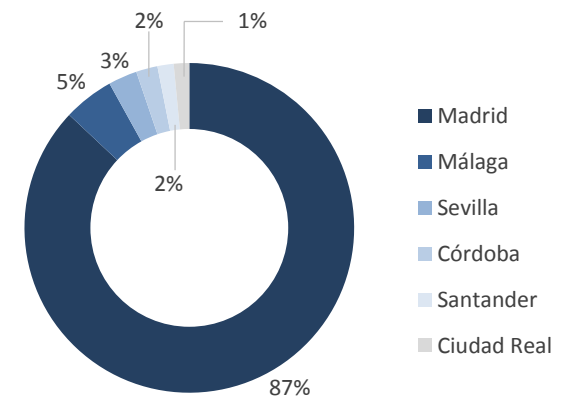
Distribución de rentas por Ubicación

(€ rentas/mes)



Distribución de rentas por provincias

(€ rentas/mes)

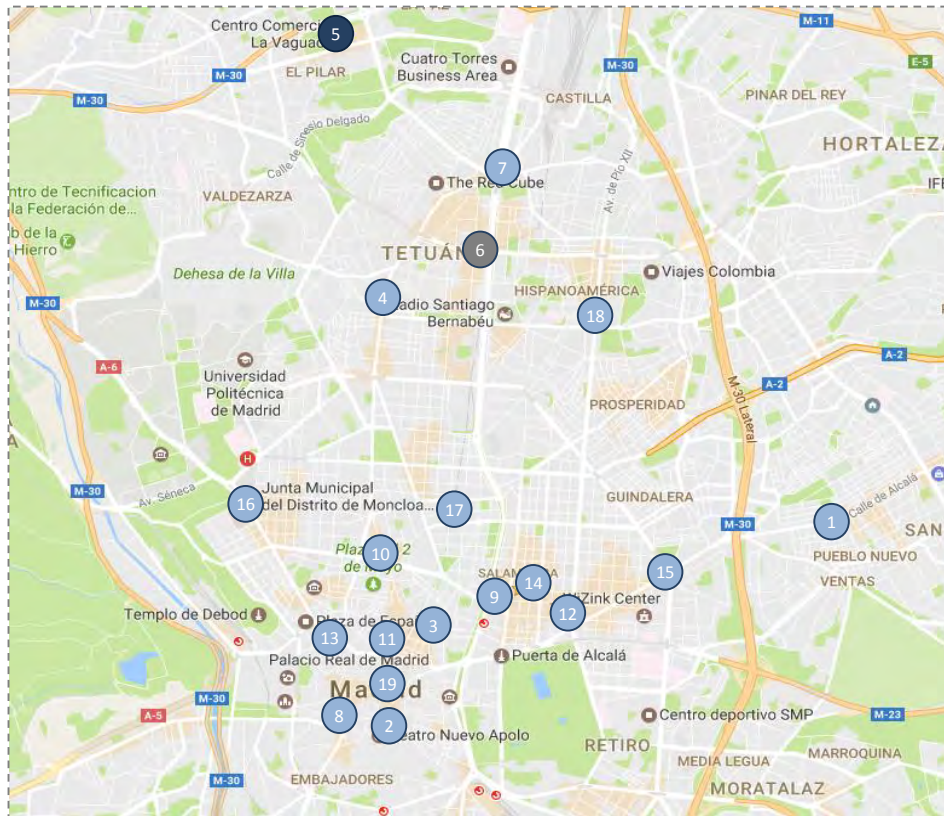




## 3. Análisis de la Cartera

### 3.2. Composición de la Cartera (1 de 2)

#### Madrid



● Local comercial    ● Local en C.C.    ● Activo uso no comercial

1 Alcalá, 310	6 Castellana, 135	11 Fuencarral, 25	16 Marqués de Urquijo, 1
2 Atocha, 24	7 Castellana 218, loc. 3-A	12 Goya, 30	17 Martínez Campos, 26
3 Augusto Figueroa, 31	8 Cava de San Miguel, 15	13 Gran Vía, 61	18 Ppe. Vergara, 266
4 Bravo Murillo, 194	9 Claudio Coello, 44a	14 Hermosilla, 17	19 Puerta del Sol 13
5 C.C. La Vaguada	10 Fuencarral, 119	15 Manuel Becerra, 13	

#### Resumen de activos en Madrid

➤ Dentro de la ciudad de Madrid, encontramos **19 activos**, los cuales se clasifican en:

- **17 locales comerciales**
- **1 local** ubicado dentro de un **centro comercial**
- **1 activo** con **uso distinto del comercial** (oficinas)

➤ La mayoría de activos se encuentran ubicados en ejes “prime” y zonas consolidadas donde:

- **La tasa de disponibilidad** se mantiene en niveles “sanos”
- Se observan **incrementos** en las **rentas de alquiler**
- Los **crecimientos** son algo más **moderados** que en años anteriores debido al elevado nivel alcanzado.

➤ **Rentas medias** en los principales ejes donde se ubican los inmuebles (€/m<sup>2</sup>/mes):

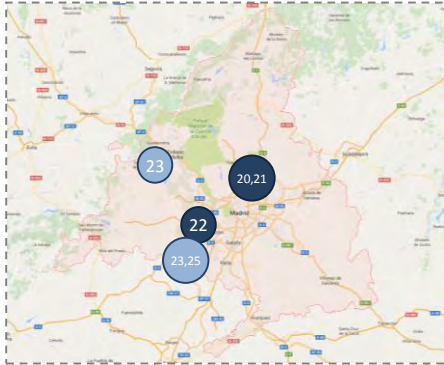
- Eje Goya: 162
- Eje Fuencarral: 147
- Eje Gran Vía: 230
- Puerta del Sol: 203
- Eje Princesa / Alberto Aguilera: 84
- Eje Bravo Murillo: 42
- Eje Alcalá / Quintana: 38

➤ Escasos activos ubicados en zonas descentralizadas donde existe una mayor disponibilidad y la evolución de rentas tiene un menor recorrido.

### 3. Análisis de la Cartera

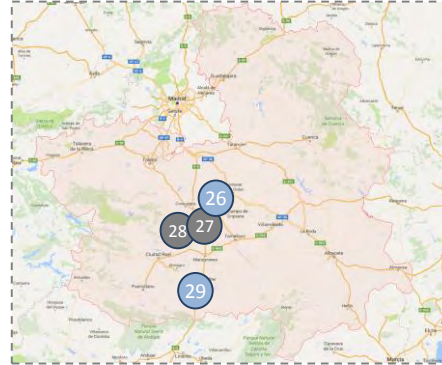
#### 3.2. Composición de la cartera (2 de 2)

##### Resto Comunidad de Madrid



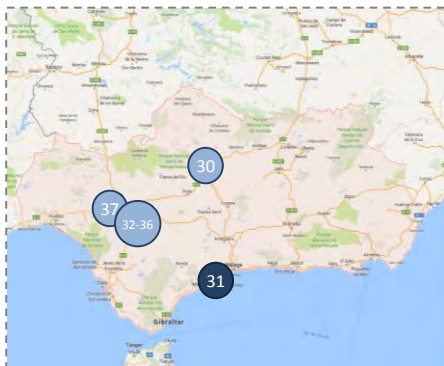
20,21	C.C. Río Norte (Alcobendas)
22	C.C. Río Este (Alcorcón)
23	P.I. Los llanos (Galapagar)
24,25	Dos de Mayo 23 (Móstoles)

##### Castilla la Mancha



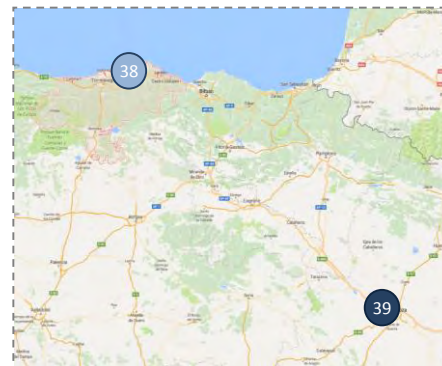
26	Álvarez 10,12 (Alcázar de San Juan)
27	Ctra Herencia s/n (Alcázar de San Juan)
28	Paraje Morotones (Alcázar de San Juan)
29	Av. Estudiantes 67 (Valdepeñas)

##### Andalucía



30	Gran Capitán 18 (Córdoba)
31	C.C. Los Patios (Málaga)
32-36	Luis Montoto 132,134 (Sevilla)
37	Sierpes 44 (Sevilla)

##### Zaragoza / Santander



38	Jesús de Monasterio 12 (Santander)
39	C.C. Augusta (Zaragoza)

● Local comercial   
 ● Local en C.C.   
 ● Activo uso no comercial

##### Resumen de activos fuera de Madrid

- Fuera de la ciudad de **Madrid**, encontramos **21 activos** diseminados geográficamente en diferentes ubicaciones de la Península Ibérica, de los cuales:
  - **14** son **locales comerciales**, de los que 9 se encuentran ubicados en capitales de provincia, 2 en municipios de más de 50.000 habitantes, y 3 en municipios de menos de 50.000 habitantes.
  - **5** son locales dentro de **Centros Comerciales**.
  - **2** activos presentan un **uso distinto del comercial**. (Suelo urbano y Residencia geriátrica)
- Los locales ubicados en *c/ Gran Capitán 18* (Córdoba); *c/ Sierpes 44* (Sevilla); y *c/ Jesús de Monasterio 12* (Santander) se encuentran en ejes comerciales principales donde la demanda es elevada y las rentas presentan una tendencia creciente.
- El resto de locales están ubicados en ejes secundarios, donde las rentas se encuentran estabilizadas, si bien se percibe una demanda incipiente concentrada principalmente en operadores locales.
- El comportamiento de los **Centros Comerciales**, por su parte, se muestra **muy selectivo** en función de la categoría y el nivel de ocupación de cada centro.



## 3. Análisis de la Cartera

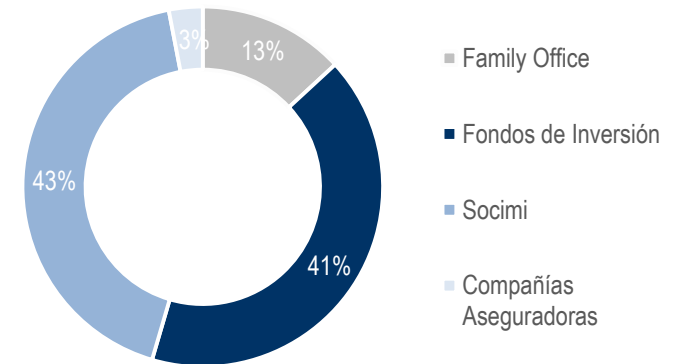
### 3.3. Mercado de Inversión (1 de 2)

#### Claves del mercado de inversión de locales comerciales

- Factores Macroeconómicos:
  - Consolidación de la situación económica y política, y entrada en fase de crecimiento sostenido.
  - El consumo de los hogares ha seguido creciendo impulsado, entre otros factores, por la creación de empleo y el descenso en el endeudamiento de las familias.
- Volumen de inversión 2016: 500 mm € (vs 1.150 mm el año anterior). Este menor volumen se debe a la falta de producto prime y a la situación extraordinaria del año anterior donde determinadas operaciones singulares tuvieron una gran repercusión.
- Los fondos de inversión y las Socimis han realizado el 84% de las operaciones convirtiéndose en los principales protagonistas en el segmento de Retail High Street.
- Continúa el interés por flagship stores y edificios comerciales aunque se ha transaccionado un significativo número de operaciones de locales vacíos o de valor añadido.
- Compresión de yield en zonas prime y ejes comerciales principales.
- Comportamiento dispar entre el mercado de inversión y de alquiler. Aunque la presión compradora ha sido grande, el mercado de alquiler se ha estabilizado en las zonas prime.
- Junto a los ejes prime, aparecen nuevas áreas que están incrementando su superficie comercial.

#### Volumen de Inversión

(Tipología de Comprador)



### 3. Análisis de la Cartera

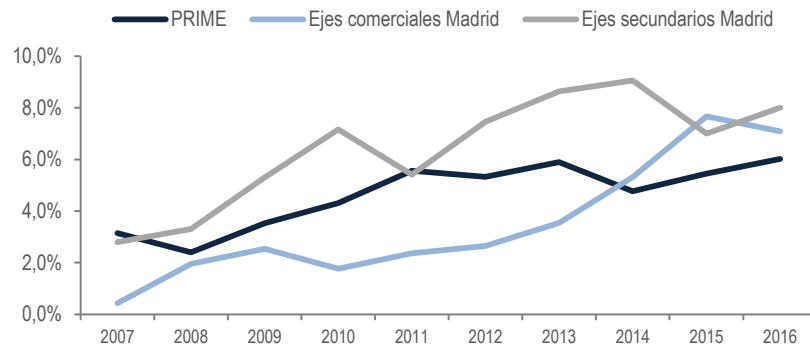
#### 3.3. Mercado de Inversión (2 de 2)

➤ Rentabilidades de Locales Comerciales:

- Alta demanda y escasez de producto en zonas prime.
- Los fondos institucionales extranjeros han sido los principales protagonistas del segmento en operaciones superiores a 20 mm €, mientras que los inversores privados se han centrado en activos de menor volumen.
- Las tasas de rentabilidad se han contraído en los ejes prime con respecto a años anteriores, mientras que en los ejes comerciales y secundarios se observa una estabilización de la yield en los últimos dos años.

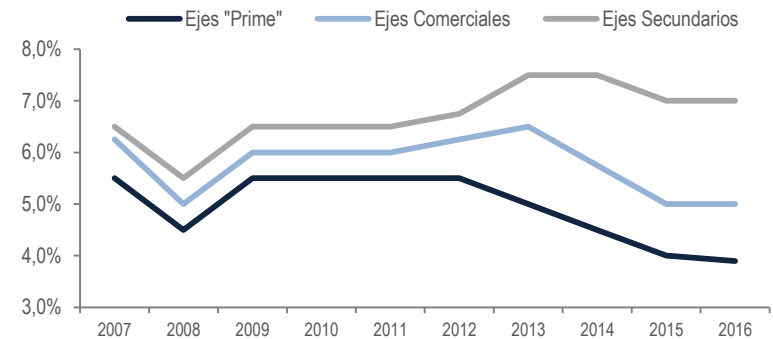
Evolución de la Disponibilidad Media

(Madrid)



Evolución Histórica de las Rentabilidades

(Madrid)



Tasas de Rentabilidad Madrid	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Prime	4,00%	4,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,00%	4,50%	4,00%	3,90%
Ejes Comerciales	4,50%	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,25%	6,50%	5,75%	5,00%	5,00%
Ejes Secundarios	5,00%	5,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,75%	7,50%	7,50%	7,00%	7,00%

# 04 Metodología de Valoración

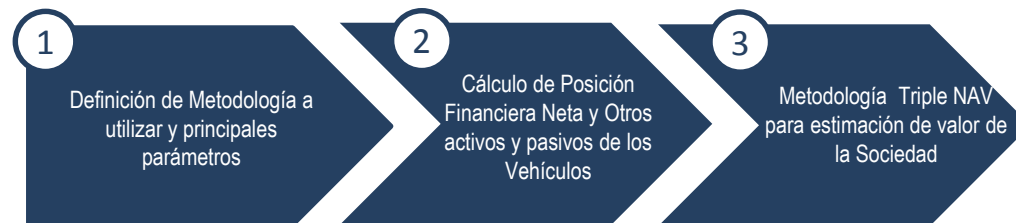
01 02 03 04 05 06 07



## 4. Metodología de Valoración

### 4.1. Introducción

- Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente **numerosos factores** relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:
  - La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la compañía en dicho sector.
  - La naturaleza de los negocios de la Sociedad, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
  - Las expectativas del órgano de gobierno de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
  - La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad.
- De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, hemos considerado que el **método más adecuado para la valoración** y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el **método Triple Net Asset Value o Triple NAV**. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
- Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.
- Nuestro análisis, por tanto, se ha **estructurado de la siguiente manera**:



## 4. Metodología de Valoración

### 4.2. Procedimientos realizados

---

- El **valor de mercado de los activos** ha sido estimado tomando como referencia el informe de valoración de los distintos activos al 15 de mayo de 2017 realizado por **Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.**
- Con el objetivo de proporcionar un **rango de valores**, hemos calculado un rango inferior y superior realizando un análisis de sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos proporcionando por Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. de **+/- 3%** ubicándose el rango inferior en 137,0 mm euros y el rango superior en 145,5 mm euros.
- Debido al régimen de SOCIMI al que se encuentra acogido la Sociedad, el **calculo de las plusvalías brutas** correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo se ajusta teniendo en consideración el momento en el que la Sociedad se acogió al régimen de Socimi y al periodo estimado para la valoración de los activos. Todo esto implica un ajuste en la valoración de la Sociedad.
- **AM LOCALES SOCIMI** cuenta con financiación hipotecaria a un tipo de interés entre el 1,02% y el 5,10% con un plazo medio de 8 años. Tras realizar una valoración de la deuda, no se ha realizado ningún ajuste de la misma ya que se encuentra en niveles de mercado.
- Hemos realizado un análisis sobre un potencial ajuste por el impuesto de **plusvalía municipal** cuyo resultado ha sido reflejado en la valoración de la Sociedad realizando el ajuste correspondiente a este aspecto.
- Se ha realizado un ajuste por los **costes de estructura** de la Sociedad, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos de la Sociedad pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad y son, por tanto, necesarios para la realización de las plusvalías latentes.

## 4. Metodología de Valoración

### 4.3. Análisis de la valoración de AN VyT del Activo

---

- Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. ha sido la empresa encargada de emitir el informe de valoración de los activos con fecha 15 de mayo de 2017, realizada bajo normativa RICS.
- El valor bruto total de los activos asciende a **144.889.000 euros**.
- La valoración se ha realizado mediante el método de **descuento de flujos de caja** en todos los activos.
- El periodo sobre el que se han calculado los flujos de caja es de **5 años**.
- Se han utilizado distintas tasas por activo, tanto de descuento como de salida (“exit yields”) para el cálculo del valor residual de los activos en el año 5.
- Las **tasas de descuento** varían entre el **6% y 11,5%** dependiendo de la ubicación, la situación de arrendamiento y el estado de conservación de los activos.
- Las **“exit yields”** aplicadas varían entre el **3,25% y el 8,5%** dependiendo también de la ubicación la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación de los activos.
- El periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino se ha considerado en función de las características de cada activo.
- Los **costes de adquisición** representan un **2,5%** del valor bruto del activo.
- Se han considerado unos **gastos de comercialización** (“letting fees”) correspondientes al **10%** de la renta anual en los cambios de inquilino.
- Los **costes de venta** ascienden a un **1%** del valor de salida calculado en el DFC (“Descuento de flujos de caja”).
- El valor neto total de los activos asciende a **141.283.000 euros**.

# 05 Resultados de nuestro trabajo

01 02 03 04 05 06 07



## 5. Resultados de nuestro trabajo

### 5.1. Resumen de Resultados

- En línea con lo recogido en los apartados anteriores, se ha aplicado la metodología de valoración Triple NAV para el cálculo del valor de la Sociedad.
- Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un **rango inferior y superior** realizando un **análisis de sensibilidad** a una variación en el Valor de Mercado de los activos proporcionado por Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (**141.283.000 €**) de **+/- 3%**. Adicionalmente, hemos realizado un **análisis de sensibilidad** a una variación de **+/- 0,5%** en la **tasa de descuento** aplicada en el cálculo de los costes de estructura e impuestos diferidos.
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para la sociedad **AM LOCALES SOCIMI**:

Valoración societaria	Baja	Media	Alta
Valor de mercado de la cartera	137.044.510	141.283.000	145.521.490
Posición financiera neta	(19.458.642)	(19.458.642)	(19.458.642)
Otros activos y pasivos	(6.671.668)	(6.671.668)	(6.671.668)
Costes de estructura	(10.643.500)	(10.029.897)	(9.487.561)
Impuesto diferido por plusvalías contables	(10.682.555)	(10.437.276)	(10.198.723)
Impuesto diferido plusvalías municipales	(1.808.162)	(1.766.646)	(1.726.267)
<b>Net Asset Value</b>	<b>87.779.983</b>	<b>92.918.872</b>	<b>97.978.629</b>



# 05 Resultados de nuestro trabajo

## 5.2. Triple NAV – AM LOCALES SOCIMI

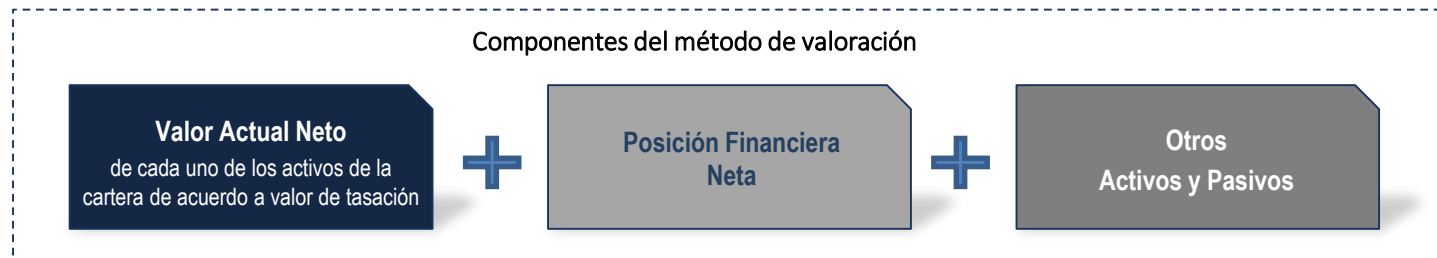
01 02 03 04 05 06 07



## 5. Resultados de nuestro trabajo

### 5.2. Metodología Triple NAV – Valoración AM LOCALES SOCIMI

- Hemos realizado una valoración a través del **método Triple NAV**, tomando como punto de partida los balances de la Sociedad a 15 de mayo de 2017 así como el valor actual neto de cada uno de los activos de la cartera.
- De esta forma, los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:



- La siguiente tabla incluye la valoración incluida en el informe de valoración emitido por la Sociedad Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. para cada uno de los activos mencionados por metodología RICS:

Ubicación	Municipio	Valoración 15/05/2017
Alcalá 310	Madrid	725.000
Atocha, 24	Madrid	4.714.000
Augusto Figueroa 31	Madrid	945.000
Bravo Murillo 194	Madrid	3.579.000
C.C. La Vaguada	Madrid	5.099.000
Castellana 135	Madrid	2.231.000
Cava de San Miguel 15	Madrid	1.190.000
Claudio Coello 44a	Madrid	4.860.000
Fuencarral 119	Madrid	9.521.000
Fuencarral 25	Madrid	3.946.000
Goya 30	Madrid	741.000
Gran Vía 61	Madrid	16.080.000
Hermosilla, 17	Madrid	5.238.000
Manuel Becerra 13	Madrid	2.043.000
Marqués de Urquijo 1	Madrid	10.266.000
Martínez Campos 26	Madrid	1.689.000
Pº Castellana 218, loc. 3-A	Madrid	2.231.000
Ppe. Vergara 266	Madrid	2.418.000
Puerta del Sol 13	Madrid	26.675.000
C.C. Río Norte	Alcobendas	2.429.000

Ubicación	Municipio	Valoración 15/05/2017
C.C. Río Norte Dep. 7	Alcobendas	1.568.000
C.C. Río Este	Alcorcón	7.494.000
P.I. Los Llanos	Galapagar	2.019.000
Dos de Mayo 23	Móstoles	356.000
Dos de Mayo 23	Móstoles	642.000
Álvarez 10 y 12	Alcázar de San Juan	448.000
Ctra. Herencia s/n	Alcázar de San Juan	1.291.000
Paraje Morotones, s/n	Alcázar de San Juan	5.156.000
Av. Estudiantes 67	Valdepeñas	1.016.000
Gran Capitan 18	Córdoba	2.433.000
C.C. Los Patios	Málaga	4.133.000
Luis Montoto 132-134	Sevilla	757.000
Luis Montoto 132-134	Sevilla	744.000
Luis Montoto 132-134	Sevilla	609.000
Luis Montoto 132-134	Sevilla	973.000
Luis Montoto 132-134	Sevilla	572.000
Luis Montoto 132-134	Sevilla	145.000
Sierpes 44	Sevilla	1.150.000
Jesús de Monasterio 12	Santander	1.871.000
C.C. Augusta	Zaragoza	1.286.000
<b>TOTAL</b>		<b>141.283.000</b>

## 5. Resultados de nuestro trabajo

### 5.2. Metodología Triple NAV – Valoración AM LOCALES SOCIMI

➤ Según la metodología de valoración Triple NAV, el valor obtenido para AM LOCALES SOCIMI es el siguiente:

Valoración societaria	15/05/2017
Valor de mercado de la cartera	141.283.000
Posición financiera neta	(19.458.642)
Otros activos y pasivos	(6.671.668)
Costes de estructura	(10.028.009)
Impuesto diferido por plusvalías contables	(10.264.087)
Impuesto diferido plusvalías municipales	(1.766.646)
<b>Net Asset Value</b>	<b>93.093.948</b>

Posición financiera neta	15/05/2017
<b>Deuda con entidades de crédito</b>	<b>(26.771.220)</b>
Deudas a l/p	(20.440.130)
Deudas a c/p	(6.331.090)
<b>Total efectivo y otros activos</b>	<b>6.677.262</b>
Efectivo y otros activos líquidos	6.677.262
<b>Total activos financieros</b>	<b>635.316</b>
Inversiones financieras a l/p	635.316
Inversiones financieras a c/p	0
<b>Posición financiera neta</b>	<b>(19.458.642)</b>

Otros activos y pasivos	15/05/2017
<b>Total otros activos</b>	<b>1.891.254</b>
Inmovilizado intangible	430
Inmovilizado material	304.771
Inversiones en empresas del grupo	0
Activos por impuesto diferido	1.222.800
Existencias	0
Deudores comerciales	315.520
Inversiones en empresas del grupo	47.733
<b>Total otros pasivos</b>	<b>(8.562.922)</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero y otros	(5.001.002)
Acreeedores por arrendamiento financiero y otros	(518.653)
Acreeedores comerciale y otras cuentas	(3.043.267)
<b>Otros activos y pasivos</b>	<b>(6.671.668)</b>

➤ Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos inmobiliarios, que actualmente tal y como se define en el contrato de gestión ascenderían a aproximadamente 989.000 euros al año (correspondientes al 0,7% del valor inmobiliario de los activos). Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes más un valor terminal de estos costes proyectados a 5 años. La tasa descuento aplicada corresponde al promedio de tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos. Para mayor información sobre los costes de estructura, ver punto 2.2.

## 5. Resultados de nuestro trabajo

### 5.2. Metodología Triple NAV – Valoración AM LOCALES SOCIMI

- Según la metodología de valoración Triple NAV, la posición financiera neta de AM LOCALES SOCIMI es el siguiente:

Posición financiera neta		15/05/2017
<b>Deuda con entidades de crédito</b>		<b>(26.771.220)</b>
Deudas a l/p		(20.440.130)
Deudas a c/p		(6.331.090)
<b>Total efectivo y otros activos</b>		<b>6.677.262</b>
Efectivo y otros activos líquidos		6.677.262
<b>Total activos financieros</b>		<b>635.316</b>
Inversiones financieras a l/p		635.316
Inversiones financieras a c/p		0
<b>Posición financiera neta</b>		<b>(19.438.642)</b>

- Las deudas con entidades de crédito se corresponden con cinco préstamos hipotecarios, una cuenta de crédito y un préstamo no hipotecario. Tras el análisis realizado sobre dichos préstamos, asumimos que el valor contable del mismo es equivalente al valor de mercado.

- Las condiciones de la financiación hipotecaria son las siguientes:

	Tipo nominal	Año Venc.	Valor nominal
Préstamo	1,69%	2017	5.000.000
Préstamo Hipotecario	2,00%	2025	1.035.333
Préstamo Hipotecario	5,10%	2024	6.615.503
Préstamo Hipotecario	1,02%	2024	4.352.061
Préstamo Hipotecario	2,00%	2025	2.610.717
Préstamo Hipotecario	2,00%	2029	2.187.012
Cuenta de Crédito	1,42%	2017	4.904.594

- La Sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital durante el último mes, de las cuales adjuntamos detalle:

1€ Valor Nominal	nº acciones	Capital	Prima de Emisión
Existente	128.013	128.013	24.569.714
1ª Ampliación	4.800.000	4.800.000	0
2ª Ampliación	100.000	100.000	2.200.000
<b>Total a 15/05/2017</b>	<b>5.028.013</b>	<b>5.028.013</b>	<b>26.769.714</b>

- El importe de la ampliación de capital asciende a 7,1 millones de euros, correspondiendo 4,9 millones de euros a capital y 2,2 millones de euros a prima de emisión. Esta ampliación de capital se corresponde con la creación de 4,9 millones de nuevas acciones.

## 5. Resultados de nuestro trabajo

### 5.2. Metodología Triple NAV – Valoración AM LOCALES SOCIMI

- Según la metodología de valoración Triple NAV, los otros activos y pasivos de AM LOCALES SOCIMI se desglosan de la siguiente manera:

Otros activos y pasivos	15/05/2017
<b>Total otros activos</b>	<b>1.891.254</b>
Inmovilizado intangible	430
Inmovilizado material	304.771
Inversiones en empresas del grupo	0
Activos por impuesto diferido	1.222.800
Existencias	0
Deudores comerciales	315.520
Inversiones en empresas del grupo	47.733
<b>Total otros pasivos</b>	<b>(8.562.922)</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero y otros	(5.001.002)
Acreeedores por arrendamiento financiero y otros	(518.653)
Acreeedores comerciale y otras cuentas	(3.043.267)
<b>Otros activos y pasivos</b>	<b>(6.671.668)</b>

- Dentro del epígrafe otros pasivos encontramos una partida de aproximadamente 5,5 millones de euros que se corresponden con un arrendamiento financiero relacionado con el activo de Puerta del Sol.
- En el epígrafe otros activos principalmente encontramos la cuenta de activos por impuesto diferido correspondiente a diferencias temporarias generadas por el deterioro registrado en la participación en Grupo GB Residencias, S.A.U. (246.065€), por la valoración de instrumentos financieros derivados (44.129€), por el diferimiento del gasto del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual (122.261€) y por la valoración de los activos financieros disponibles para la venta adquiridos como consecuencia de la combinación de negocios, que generó un impuesto diferido por el efecto fiscal del ajuste a valor razonable de dichos activos (810.345€).

# 06 Consideraciones y Limitaciones

01 02 03 04 05 06 07



## 6. Consideraciones y Limitaciones

### 6.1. Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

- En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:
  - De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
  - Asimismo debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de AM LOCALES SOCIMI por la posible liquidez limitada de las mismas en el MAB.
  - El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe, basándonos en el informe elaborado por Abante Auditores, S.L. y en lo relativo a 15 de mayo de 2017 en los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 15 de mayo de 2017. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoría de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.
  - Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las acciones de la Sociedad.
  - En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por AM LOCALES SOCIMI y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
    - La información recibida de AM LOCALES SOCIMI no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones del órgano de gobierno acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
    - El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
    - En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.

## 6. Consideraciones y Limitaciones

### 6.2. Condiciones Limitativas

➤ Este informe, y todas las opiniones formuladas y las conclusiones indicadas están sujetas a las siguientes limitaciones y condiciones:

- 1. Aceptación.** La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
- 2. Distribución de Informe.** Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es AM LOCALES SOCIMI. El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a Aguirre Newman y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a Aguirre Newman por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, Aguirre Newman no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización expresa.
- 3. Alcance de nuestro Análisis.** La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- 4. Naturaleza de la Opinión.** Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como “Fairness Opinion” de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en un fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
- 5. Asunción de Continuidad.** Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Sociedad y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis.
- 6. Falta de Verificación de la Información Facilitada.** Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Sociedad en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita. Por tanto, las conclusiones de este Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.
- 7. Confianza en la Información Proyectada.** El uso por nuestra parte de las proyecciones que se reflejan en este informe no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
- 8. Eventos Posteriores.** Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
- 9. Aspectos Legales.** Aguirre Newman no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
- 10. Interpretación.** Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en el vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de Aguirre Newman se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
- 11. Responsabilidad.** Aguirre Newman responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario AM LOCALES SOCIMI y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo. A efectos aclaratorios, esta responsabilidad de Aguirre Newman no podrá extenderse al resto de sociedades del grupo Aguirre Newman.
- 12. Conflicto de Interés.** No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo.



# ANEXOS

01 02 03 04 05 06 07



# ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

## Hermosilla 71, Madrid – Ficha Descriptiva

### ACTIVO

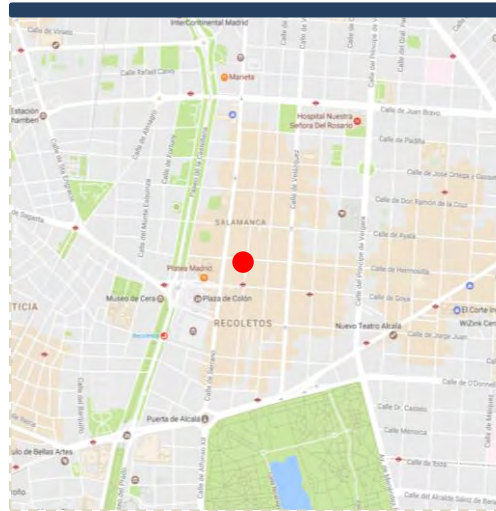


### OPERACIÓN

Fecha de Compra: 15/03/1994

Renta de Mercado 2017: 80 €/m<sup>2</sup>/mes

### LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

### REVISIÓN CONTRATO

Fecha de Firma: 26/11/2013

Gastos Arendatario

IBI + Comunidad + Tasa Basuras

Duración

Plazo del arrendamiento: 10 años

Obligado cumplimiento: 3

### DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Hermosilla, 71
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Prime
Nº plantas	2
Sup. Total (m <sup>2</sup> )	P. Primera: 153 P. Baja: 98
Estado de conservación	Bueno

### RESUMEN VALORACIÓN \*

Metodología empleada: DFC

Ingresos año 1: 126.000 €

Valor desinversión año 5: 6.315.288 €

Tasa de Rentabilidad: 6,75%

Exit Yield: 4,00%

\* De acuerdo a la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones según metodología RICS.

# ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

## Puerta del Sol 13, Madrid – Ficha Descriptiva

### ACTIVO

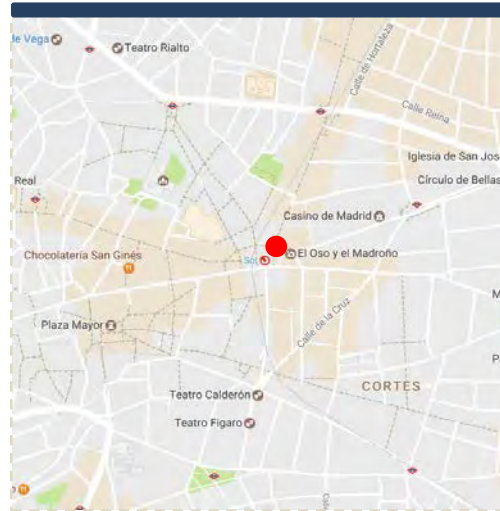


### OPERACIÓN

Fecha de Compra: 21/06/2010

Renta de Mercado 2017: 265 €/m<sup>2</sup>/mes

### LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

### REVISIÓN CONTRATO

Fecha de Firma: 10/05/2010

Gastos Arrendatario

IBI + Comunidad + Tasa Basuras

Duración

Plazo del arrendamiento: 10 años

Obligado cumplimiento: 10

### DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Puerta del Sol, 13
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Prime
Nº plantas	3
Sup. Total (m <sup>2</sup> )	Entrepanta: 166 P. Baja: 143 P. Sótano: 124
Estado de conservación	Bueno

### RESUMEN VALORACIÓN \*

Metodología empleada: DFC

Ingresos año 1: 890.700 €

Valor desinversión año 5: 29.652.084 €

Tasa de Rentabilidad: 6,00%

Exit Yield: 3,25%

\* De acuerdo a la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones según metodología RICS.

# ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

## Gran Vía 61, Madrid – Ficha Descriptiva

### ACTIVO

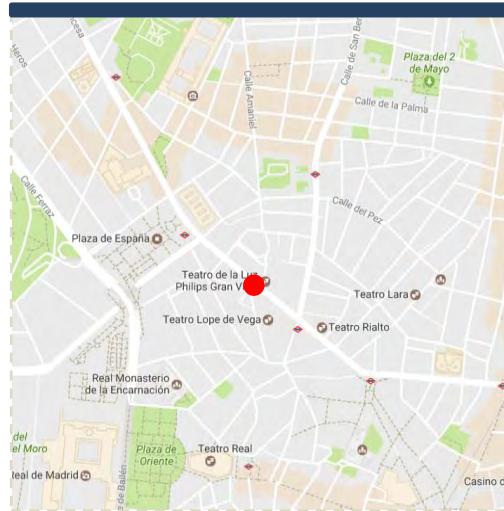


### OPERACIÓN

Fecha de Compra: 15/06/2011

Renta de Mercado 2017: 105 €/m<sup>2</sup>/mes

### LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

### REVISIÓN CONTRATO

Fecha de Firma: 12/11/2015

#### Gastos

Arrendador: IBI  
Arrendatario: Comunidad + Tasa Basuras

#### Duración

Plazo del arrendamiento: 20 años  
Obligado cumplimiento: 3 + 3 + 3

### DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Gran Vía, 61
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Prime
Nº plantas	3
Sup. Total (m <sup>2</sup> )	P. Baja: 329 P. Sótano -1: 318 P. Sótano -2: 264
Estado de conservación	Bueno

### RESUMEN VALORACIÓN \*

Metodología empleada: DFC

Ingresos año 1: 600.000 €

Valor desinversión año 5: 17.522.913 €

Tasa de Rentabilidad: 6,00%

Exit Yield: 3,50%

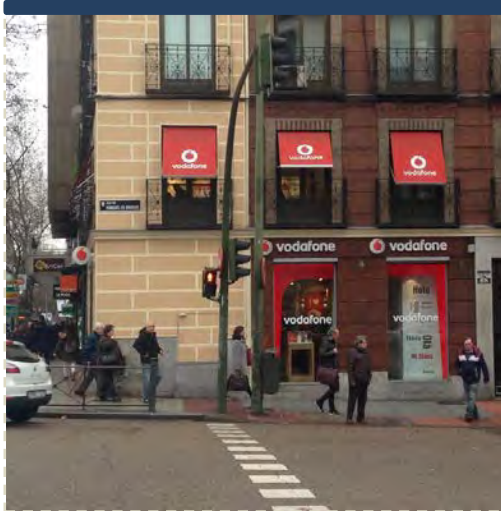
\* De acuerdo a la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones según metodología RICS.



# ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

## Marqués de Urquijo 1, Madrid – Ficha Descriptiva

### ACTIVO

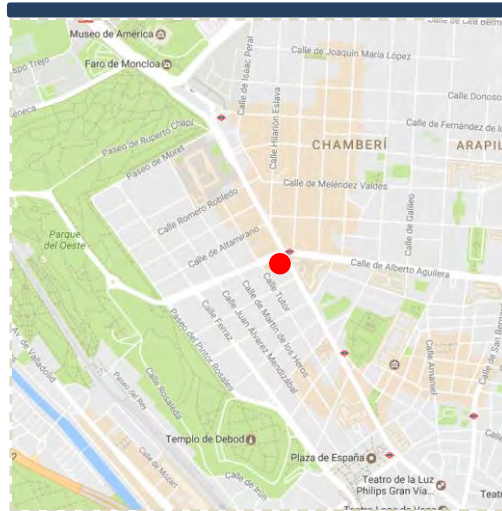


### OPERACIÓN

Fecha de Compra: 21/06/2010

Renta de Mercado 2017: 150 €/m<sup>2</sup>/mes

### LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

### REVISIÓN CONTRATO

Fecha de Firma: 10/05/2010

Gastos Arrendatario

IBI + Comunidad + Tasa Basuras

Duración

Plazo del arrendamiento: 10 años

Obligado cumplimiento: 5

### DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Marqués de Urquijo, 1
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Eje Comercial
Nº plantas	3
Sup. Total (m <sup>2</sup> )	P. Primera: 128 P. Baja: 119 P. Sótano: 70
Estado de conservación	Bueno

### RESUMEN VALORACIÓN \*

Metodología empleada: DFC

Ingresos año 1: 520.518 €

Valor desinversión año 5: 12.099.000 €

Tasa de Rentabilidad: 7,50%

Exit Yield: 4,75%

\* De acuerdo a la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones según metodología RICS.

# ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

## Fuencarral 119, Madrid – Ficha Descriptiva

### ACTIVO

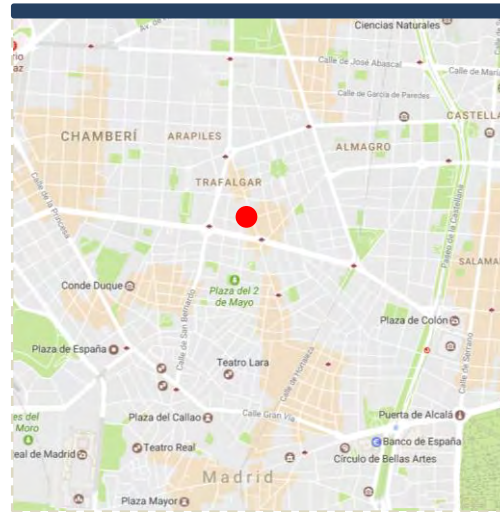


### OPERACIÓN

Fecha de Compra: 18/12/2012

Renta de Mercado 2017: 50 €/m<sup>2</sup>/mes

### LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

### REVISIÓN CONTRATO

Fecha de Firma: 01/09/2014

Gastos Arendatario

IBI + Comunidad + Tasa Basuras

Duración

Plazo del arrendamiento: 25 años

Obligado cumplimiento: 0

### DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Fuencarral, 119
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Prime
Nº plantas	3
Sup. Total (m <sup>2</sup> )	P. Primera: 327 P. Baja: 212 P. Sótano: 235
Estado de conservación	Bueno

### RESUMEN VALORACIÓN \*

Metodología empleada: DFC

Ingresos año 1: 415.800 €

Valor desinversión año 5: 11.476.920 €

Tasa de Rentabilidad: 7,25%

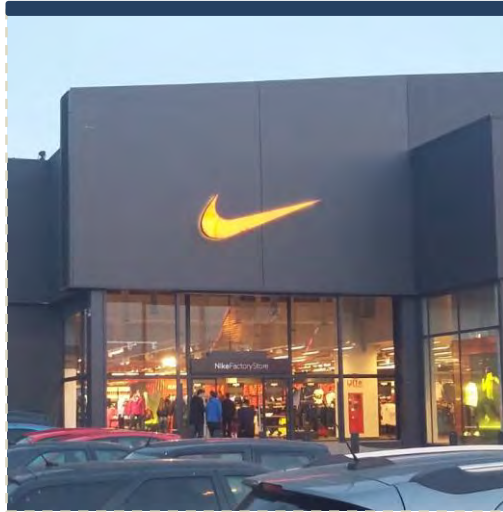
Exit Yield: 4,00%

\* De acuerdo a la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones según metodología RICS.

# ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

## Parque Comercial Oeste, Alcorcón – Ficha Descriptiva

### ACTIVO

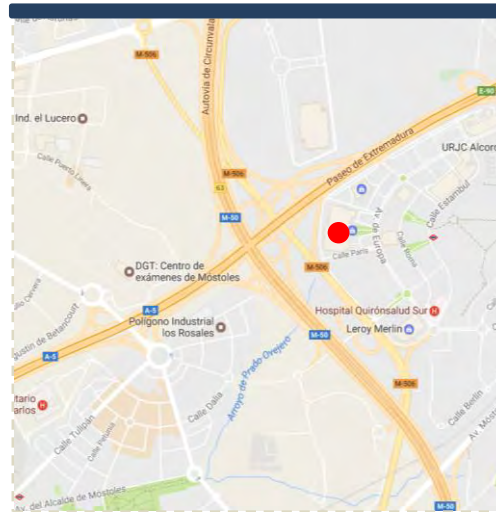


### OPERACIÓN

Fecha de Compra: 04/11/1999

Renta de Mercado 2017: 17 €/m<sup>2</sup>/mes

### LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

### REVISIÓN CONTRATO

Fecha de Firma: 26/11/2013

Gastos Arrendatario

IBI + Comunidad + Tasa Basuras

Duración

Plazo del arrendamiento: 15 años

Obligado cumplimiento: 5 + 5 + 5

### DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Parque Comercial Oeste
Municipio	Alcorcón
Categoría Zona	Parque Comercial
Nº plantas	2
Sup. Total (m <sup>2</sup> )	Entreplanta: 512 P. Baja: 1.623
Estado de conservación	Bueno

### RESUMEN VALORACIÓN \*

Metodología empleada: DFC

Ingresos año 1: 474.318 €

Valor desinversión año 5: 8.728.082 €

Tasa de Rentabilidad: 8,50%

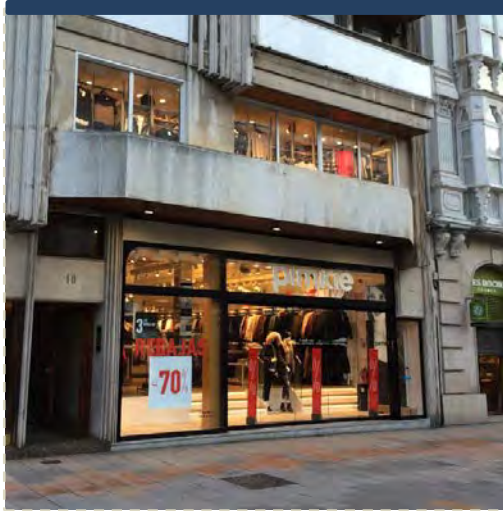
Exit Yield: 6,00%

\* De acuerdo a la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones según metodología RICS.

# ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

## Jesús de Monasterio 12, Santander – Ficha Descriptiva

### ACTIVO

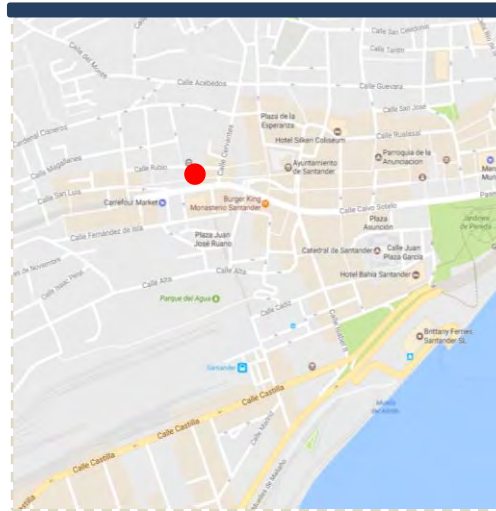


### OPERACIÓN

Fecha de Compra: 29/06/1998

Renta de Mercado 2017: 27 €/m<sup>2</sup>/mes

### LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

### REVISIÓN CONTRATO

Fecha de Firma: 22/12/2015

#### Gastos

Arrendador: IBI  
Arrendatario: Comunidad + Tasa Basuras

#### Duración

Plazo del arrendamiento: 15 años  
Obligado cumplimiento: 3

### DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Jesús de Monasterio, 12
Municipio	Santander
Categoría Zona	Eje Comercial
Nº plantas	3
Sup. Total (m <sup>2</sup> )	P. Primera: 203 P. Baja: 189 P. Sótano: 189
Estado de conservación	Bueno

### RESUMEN VALORACIÓN \*

Metodología empleada: DFC

Ingresos año 1: 109.728 €

Valor desinversión año 5: 2.130.859 €

Tasa de Rentabilidad: 7,25%

Exit Yield: 5,25%

\* De acuerdo a la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones según metodología RICS.



AGUIRRE  
NEWMAN

Madrid | Barcelona | Málaga | Lisboa | Berlín | Londres | México D.F.

## **ANEXO 2**

### **Resumen de Informe de valoración de los activos inmobiliarios.**

**VI588 AM Locales Property S.L. –  
Locales comerciales en España**

# **Informe de Valoración**



**INFORME ELABORADO PARA:**

**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**



The World of Property

Urbanismo

Valoraciones

Estudios de Mercado

Corporate Real Estate

Madrid, 15 de mayo de 2017

## RESUMEN DE CONTENIDOS

<b>I INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
1.1 FECHAS .....	3
1.2 SOLICITANTE Y DESTINATARIO .....	3
1.3 ACTIVOS.....	3
1.4 PROPÓSITO E INSTRUCCIONES ESPECIALES DE LA VALORACIÓN .....	3
1.5 USO DEL PRESENTE INFORME .....	4
1.6 POSICIÓN DEL VALORADOR.....	4
1.7 VALORADOR .....	4
1.8 CONFLICTOS DE INTERÉS.....	4
1.9 LIMITACIONES.....	5
1.10 VALORACIÓN.....	6
1.11 FIRMA.....	7
<b>2 BASES DE VALORACIÓN .....</b>	<b>8</b>
2.1 CONFORMIDAD CON ESTÁNDARES DE VALORACIÓN .....	8
2.2 BASES DE VALORACIÓN.....	8
2.3 FUENTES DE INFORMACIÓN .....	8
2.4 SUPERFICIES .....	9
2.5 ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN.....	9
2.6 TERRENO.....	9
2.7 SITUACIÓN LEGAL .....	10
2.8 CONFIDENCIALIDAD .....	10
2.9 RESPONSABILIDAD.....	11
2.10 OTROS .....	11
<b>3 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN .....</b>	<b>12</b>
<b>4 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.....</b>	<b>15</b>
4.1 COYUNTURA GENERAL DEL MERCADO EN ESPAÑA.....	15
4.2 MERCADO DE LOCALES COMERCIALES .....	17
4.3 MERCADO DE LOCALES COMERCIALES DE MADRID .....	18
<b>5 PARÁMETROS DE VALORACIÓN.....</b>	<b>20</b>

## I INTRODUCCIÓN

---

### I.1 Fechas

---

Fecha de valoración:	Este informe de valoración se ha realizado considerando la información y estado de mercado existente a <b>31 de enero de 2017</b> , debiendo considerarse ésta como fecha de valoración a todos los efectos.
Fecha de Inspección:	Las propiedades se han visitado entre las fechas 16 y 27 de enero de 2017.
Fecha de firma:	15 de mayo de 2017

### I.2 Solicitante y destinatario

---

El solicitante es **AM Locales Property S.L.** que ha encargado a Aguirre Newman la realización de la valoración una cartera de inmuebles ubicados en la Comunidad de Madrid, Andalucía, Cantabria Castilla – La Mancha y Aragón.

Solicitante:	AM Locales Property S.L.
Dirección:	C/ Fortuny, 6 28010 Madrid

### I.3 Activos

---

Los inmuebles objeto de la presente valoración son 40 inmuebles ubicados en las provincias de Madrid, Sevilla, Córdoba, Ciudad Real, Cantabria y Zaragoza.

### I.4 Propósito e Instrucciones especiales de la valoración

---

Este proceso tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de mercado de los inmuebles que son propiedad de **AM Locales Property, S.L.** y que los ha comprado para la constitución de una SOCIMI de acuerdo a los requisitos marcados por el MAB en su circular 2/2013 y 5/2010, en concreto en lo referente al contenido mínimo a incluir en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (requisito a su vez necesario para poder acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI). La fecha de valoración es el 31 de enero de 2017.

Las instrucciones especiales son las siguientes:

- Valor de Mercado de los activos descritos en el apartado I.3.

## I.5 Uso del Presente Informe

---

Queda entendido, y sobre esta base se ha realizado la Propuesta, que el presente Informe será para el uso exclusivo interno de **AM Locales Property, S.L.**

El presente Informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante el uso, interpretación o aplicación de conclusiones particulares del mismo pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual sólo podrá ser obtenida de la lectura y conclusiones globales del Informe.

## I.6 Posición del Valorador

---

- Independiente: AGUIRRE NEWMAN VALORACIONES Y TASACIONES S.A.U. es la única consultora inmobiliaria de primer orden que no depende de ningún otro grupo empresarial, financiero o industrial.
- Vinculación: La consistencia de la facturación del grupo Aguirre Newman no está condicionada por el solicitante.

## I.7 Valorador

---

Los activos han sido visitados y valorados por el equipo de analistas de Valoraciones de la Delegación Aguirre Newman Madrid, y supervisados por Macarena Bustamante MRICS y Mónica Arduán MRICS, valoradores registrados y cualificados para el objeto de la presente valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS.

## I.8 Conflictos de interés

---

De acuerdo con la información acerca de la propiedad facilitada por el solicitante, no existe, aparentemente, conflicto de interés para la realización de este trabajo

En ningún caso se admitirá ningún tipo de limitación o compromiso que pueda afectar a nuestra independencia, integridad u objetividad en relación con el trabajo propuesto. Igualmente les confirmamos que no recibiremos beneficio alguno por la realización de este informe salvo los honorarios reflejados en la propuesta de servicios suscrita entre Aguirre Newman y **AM Locales Property S.L.** en diciembre de 2016.

En caso de extensión temporal del trabajo propuesto, mantendremos una vigilancia adecuada sobre los posibles conflictos de interés que pudieran surgir, manteniendo al Cliente informado con la adecuada transparencia y celeridad. En caso de identificar un posible conflicto, y una vez informado el Cliente de este hecho, procederemos de común acuerdo con **AM Locales Property S.L.** bien a la realización del trabajo indicando la confluencia de intereses en el mismo informe, o bien renunciando a la realización del mismo mientras no se solvete el posible conflicto.

## I.9 Limitaciones

Esta valoración se ha realizado bajo el supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados para cada uno de los activos.

### **Responsabilidad y/o garantías**

En este sentido, Aguirre Newman asume la responsabilidad en cuanto a la debida aplicación de los métodos de valoración mencionados, si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de dicha valoración, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un período futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estas diferencias, en algunos supuestos, ser significativas. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente Informe es o puede ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro.

Adicionalmente, cabe mencionar que determinadas proyecciones tentativas se han efectuado en el marco de un modelo de valoración sobre la base de la situación actual y a la fecha, las condiciones actuales de mercado y una situación regular en la explotación. Dichas condiciones, así como el eventual cambio de las condiciones de mercado, pueden hacer que las proyecciones puedan llegar a tener variaciones (en algunos supuestos muy significativas).

## I.10 Valoración

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una Cartera de propiedades. Nuestra opinión de valor se fundamenta en los Principios Generales y Metodología, detallados en este informe.

Por lo tanto y en base a lo anterior, concluimos que el valor de mercado bruto y neto de los activos a los que hace referencia este informe a fecha 31 de enero de 2017 son los siguientes:

Nº activo	Ubicación	Tipología	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Bruto (€)	Valor de Mercado Neto (€)
1	Córdoba	Local comercial	Gran Capitan 18	475	2.495.000	2.433.000
2	Alcázar de San Juan	Suelo	Ctra. Herencia s/n	7.281	1.324.000	1.304.000
3	Valdepeñas	Local comercial	Av. Estudiantes 67	4.750	1.042.000	1.016.000
4	Alcázar de San Juan	Local comercial	Álvarez 10 y 12	586	459.000	448.000
5	Madrid	Local comercial	Claudio Coello 44a	271	4.985.000	4.860.000
6	Madrid	Local comercial	C/ Hermosilla, 17	251	5.372.000	5.238.000
7	Madrid	Local comercial	C.C. La Vaguada	473	5.230.000	5.099.000
8	Madrid	Local comercial	Pº Castellana 218, loc. 3-A	177	2.288.000	2.231.000
9	Madrid	Local comercial	Martínez Campos 26	413	1.732.000	1.689.000
10	Madrid	Local comercial	Ppe. Vergara 266	349	2.480.000	2.418.000
11	Alcobendas	Local comercial	C.C. Rio Norte Dep. 7	816	1.608.000	1.568.000
12	Galapagar	Local comercial	P.I. Los Llanos	4.000	2.071.000	2.019.000
13	Alcorcón	Local comercial	C.C. Rio Este	1.759	7.686.000	7.494.000
14	Alcobendas	Local comercial	C.C. Rio Norte	391	2.491.000	2.429.000
15	Madrid	Local comercial	Bravo Murillo 194	1.562	3.671.000	3.579.000
16	Móstoles	Local comercial	Av. Dos de Mayo 23	117	365.000	356.000
17	Móstoles	Local comercial	Dos de Mayo 23	242	658.000	642.000
18	Madrid	Local comercial	Cava de San Miguel 15	48	1.221.000	1.190.000
19	Madrid	Local comercial	Manuel Becerra 13	202	2.095.000	2.043.000
20	Madrid	Local comercial	Alcalá 310	215	744.000	725.000
21	Madrid	Local comercial	Fuencarral 25	147	4.047.000	3.946.000
22	Madrid	Local comercial	Augusto Figueroa 31	126	969.000	945.000
23	Madrid	Local comercial	Goya 30	98	760.000	741.000
24	Madrid	Local comercial	Marqués de Urquijo 1	317	10.529.000	10.266.000
25	Madrid	Local comercial	Puerta del Sol 13	433	27.359.000	26.675.000
26	Madrid	Local comercial	Gran Vía 61	911	16.492.000	16.080.000
27	Madrid	Local comercial	Fuencarral 119	773	9.765.000	9.521.000
28	Madrid	Oficina	Castellana 135	500	2.275.000	2.218.000



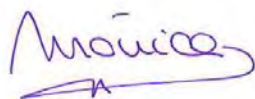
Nº activo	Ubicación	Tipología	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Bruto (€)	Valor de Mercado Neto (€)
29	Málaga	Local comercial	C.C. Los Patios	2.814	4.239.000	4.133.000
30	Santander	Local comercial	Jesús de Monasterio 12	582	1.919.000	1.871.000
31	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	350	776.000	757.000
32	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	287	763.000	744.000
33	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	250	625.000	609.000
34	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	666	998.000	973.000
35	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	523	587.000	572.000
36	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	102	149.000	145.000
37	Sevilla	Local comercial	Sierpes 44	128	1.179.000	1.150.000
38	Zaragoza	Local comercial	C.C. Augusta	3.284	1.319.000	1.286.000
39	Alcázar de San Juan	Residencia	Paraje Morotones, s/n	6.968	5.288.000	5.156.000
40	Madrid	Local comercial	C/ Atocha, 24	2.093	4.834.000	4.714.000

**VALOR DE MERCADO BRUTO:****144.889.000 €****(Ciento cuarenta y cuatro millones ochocientos ochenta y nueve mil euros)****VALOR DE MERCADO NETO:****141.283.000 €****(Ciento cuarenta y un millones doscientos ochenta y tres mil euros)**

Excluido I.V.A.

**I.11 Firma**

En Madrid, 15 de mayo de 2017


**Mónica Arduán Ortiz, MRICS**

Registered Valuer

Directora Nacional Valoraciones

**Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.**

**Macarena Bustamante, MRICS**

Registered Valuer

Senior Associate

## 2 BASES DE VALORACIÓN

---

### 2.1 Conformidad con estándares de valoración

---

Los trabajos de valoración de Aguirre Newman se ajustan a las normas y técnicas de la **8ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración**, lo que permite adecuarnos a un marco estable y ajustado al máximo a los requerimientos de los clientes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

### 2.2 Bases de valoración

---

Nuestra opinión del “Valor de Mercado” se expresa según la costumbre internacional, como: **“La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación 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 con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”**

A efectos de valoración, no se han tenido en cuenta acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

### 2.3 Fuentes de información

---

Hemos realizado el presente informe de valoración basándonos en la documentación e información facilitada por la propiedad sobre arrendatarios, superficies, situación, títulos de propiedad, planos catastrales, restricciones, servidumbres, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

En este sentido, **AM Locales Property, S.L.** está de acuerdo en liberar a Aguirre Newman y a su personal de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de manifestaciones falsas, inexactas o incompletas en la información facilitada. Aguirre Newman asume que la información recibida es correcta y completa, que el uso de la propiedad es el que le corresponde y que no hay ninguna otra información conocida por **AM Locales Property, S.L.** que pueda afectar el trabajo desarrollado por Aguirre Newman que no haya sido comunicada.

## 2.4 Superficies

---

A efectos de esta valoración, en lo que a superficies se refiere, se han tenido en cuenta las superficies aportadas por el cliente, no siendo objeto de este informe la comprobación o medición de las superficies.

Se define como SUPERFICIE CONSTRUIDA de un Edificio, la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de fachadas exteriores, deduciendo patios cubiertos y descubiertos. Las superficies no cerradas y cubiertas serán computadas al 50 %, salvo que superen el 15 % del total en cuyo caso se considerarán independientemente.

Se define como SUPERFICIE ALQUILABLE, la superficie construida deduciendo las comunicaciones verticales (huecos de ascensores, huecos de aire acondicionado, patinillos de instalaciones y escaleras), cuartos de instalaciones generales o comunes, y espacios que dispongan de una altura libre inferior a 1,50 metros.

## 2.5 Análisis de la edificación

---

No hemos llevado a cabo análisis de la estructura ni de las instalaciones. No obstante los defectos que hayamos podido constatar en las visitas a los inmuebles aparecen reflejados en nuestro informe de valoración.

No analizamos los materiales utilizados en la construcción, ni como se han visto afectados por los factores meteorológicos o por el paso del tiempo, como aluminosis o defectos en su composición.

## 2.6 Terreno

---

No llevamos a cabo estudios ambientales o sobre posibles contaminaciones del terreno, a menos que recibamos instrucciones expresas, nuestras valoraciones se basan en que las propiedades no se hallan afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental.

Tampoco analizamos el terreno sobre el que se asienta el inmueble, su estabilidad o composición. A menos que se nos notifique lo contrario, consideramos que los materiales, las instalaciones y el terreno se hallan en un estado aceptable.

## 2.7 Situación legal

---

Reflejamos nuestro entendimiento de la situación arrendaticia de los inmuebles y de la información legal de la que hayamos dispuesto.

Sin embargo, no es objeto del presente informe el análisis de la situación legal de los inmuebles

Se ha tenido acceso a las Notas simples Registrales de todas las propiedades objeto del presente informe; en cualquier caso, la interpretación que Aguirre Newman realiza sobre la situación legal no es vinculante y deberá ser ratificada por asesores legales.

## 2.8 Confidencialidad

---

Ambas partes tratarán toda la información contenida o relativa al informe con la debida diligencia y confidencialidad.

Ambas partes tratarán toda la información contenida o relativa al informe con la debida diligencia y confidencialidad.

El presente Informe, la información contenida en el mismo y, en general, todas las cuestiones relativas a su utilización se consideran Información Confidencial sujeta a los términos de la Propuesta. Ninguna afirmación contenida en el presente Informe podrá interpretarse como una derogación o suspensión de los términos referidos.

El presente Informe ha sido elaborado por Aguirre Newman y con la aceptación del mismo, **AM Locales Property, S.L.** se compromete a no copiarlo, reproducirlo o distribuirlo a terceros sin el previo consentimiento escrito de Aguirre Newman.

Asimismo, Aguirre Newman se compromete a tratar la Información Confidencial proporcionada por la entidad solicitante, con el mismo cuidado, que nunca será menos del mínimo razonable, con el que protege su propia información confidencial para impedir el acceso no autorizado, el uso, la difusión o publicación de la Información Confidencial. Cualquier entrega de esta documentación a terceras personas o compañías deberá ser autorizada expresamente por **AM Locales Property, S.L.**

No obstante, **AM Locales Property, S.L.** expresamente autoriza a Aguirre Newman para que ésta haga, en sus actividades publicitarias, referencias generales a la actividad desarrollada para **AM Locales Property, S.L.** incluida la inclusión de dichas referencias en su archivo de credenciales y Currículum Vitae, preservando siempre la información de carácter confidencial

## 2.9 Responsabilidad

---

AGUIRRE NEWMAN VALORACIONES Y TASACIONES S.A.U., realiza la valoración, según su leal saber y entender y en función de las circunstancias concretas del mercado inmobiliario en la fecha de la valoración, y con base en los datos, documentación e información disponible, no siendo responsable de las posteriores oscilaciones del mercado inmobiliario.

Aguirre Newman sólo será responsable del resultado del trabajo realizado frente a **AM Locales Property S.L.** y como máximo, hasta el importe de los honorarios pagados por la valoración del activo. En cualquier caso, la responsabilidad de Aguirre Newman por el presente Informe se limita y queda sujeta a lo convenido por las Partes en la Propuesta en atención al objeto, método y finalidad del presente Informe, todo ello a la luz y sujeto a las limitaciones contenidas en los presente apartados introductorios.

Por el hecho de elaborar el presente Informe, Aguirre Newman (i) no realiza, otorga y/o confiere ninguna declaración y/o garantía, expresa o implícita, (ii) ni acepta ninguna responsabilidad en relación con la exactitud o integridad de la información contenida el mismo. En concreto, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de que ninguno de los pronósticos, previsiones y/o proyecciones recogidos en el presente Informe se realice o pueda realizarse..

## 2.10 Otros

---

El presente Informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante el uso, interpretación o aplicación de conclusiones particulares del mismo pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura y conclusiones globales del Informe.

### 3 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

---

Para la obtención del valor de mercado de los activos que se detallan en el presente informe, a fecha 31 de enero de 2017, se han empleado los siguientes métodos de valoración:

#### Método de Comparación

El *método de comparación* consiste en aplicar un valor estimado por metro cuadrado, que se ha obtenido del estudio de operaciones comparables en la zona en los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado, teniendo en cuenta operaciones en la zona.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa – alquiler en inmuebles por la zona, ofertas de suelos e inmuebles/ superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de inmuebles comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

Para la obtención de unos comparables fiables, se ha procedido, en primer lugar, a la homogeneización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros como son superficie, situación del activo, calidad/especificaciones del activo, etc. y, en segundo lugar, a la ponderación de dichos valores homogeneizados según la mayor o menor semejanza de los activos comparados con el que es objeto de valoración. Se consideran los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado concreto, así como su adecuada ponderación.

#### Método de Capitalización de Rentas

El *método de capitalización* de la renta de mercado analiza el inmueble desde el punto de vista de los rendimientos que produce; es decir, su rentabilidad.

Para la obtención del valor de mercado se emplea por tanto la siguiente fórmula:

$$V = A / B$$

Donde:

A es la renta anual neta (descontando los gastos) percibida por la propiedad.

B es el valor de la rentabilidad o “yield” exigida por el inversor, en tanto por ciento.

## Método de Descuento de Flujos de Caja:

Esta metodología de cálculo está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables al inmueble.

Se ha llevado a cabo un descuento de flujo de caja de 5 años en el que se determinan:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como las previsiones de finalización de contratos y futuras comercializaciones.
- Gastos necesarios, costes de construcción, honorarios, inversiones, mejoras, gastos de adquisición, comercialización, financiación de IVA, etc.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada y la rentabilidad de salida (*exit yield*).

Se determina el valor actual a partir del establecimiento de una determinada tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como: diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado ésta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

El resultado obtenido mediante la aplicación del Método de Descuento de Flujos de Caja ha sido complementado con el Método de Comparación con las rentas cerradas en inmuebles comparables en el entorno del activo analizado, con la finalidad de definir y ajustar tanto las rentas de mercado como los valores de desinversión al final del periodo de análisis considerado.

## Método Residual:

Para el desarrollo de este método de valoración se requiere la estimación de costes de urbanización y de construcción, así como la proyección de unos precios de venta de las unidades a construir, todo ello mediante un estudio de mercado.

Un vez que se dispone de esta información, el método residual descuenta del valor total de mercado en venta de las unidades construidas, los costes totales de construcción de las mismas, así como los costes de urbanización. A el valor obtenido, se le añade el beneficio sobre el coste que un promotor requeriría, teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o residual resultante representa el valor más alto que en caso de compra venta se ofertaría por esa propiedad. El método puede resumirse mediante la siguiente ecuación:

$$A - (B + C) = (D)$$

Donde:

(A): representa el valor total de las unidades a construir, terminadas.

(B): representa los costes de construcción y urbanización de la promoción.

(C): representa el beneficio del promotor

(D): representa el valor residual de la propiedad.

La utilización del Método Residual es adecuada en aquellos casos en los que exista menor precisión en la fijación de los futuros precios de venta de la promoción, así como de los costes de construcción y el tiempo esperado hasta la finalización de la misma. En este caso, el valorador se acoge al principio de prudencia para juzgar las suposiciones y datos asumidos en la valoración, asegurándose de su razonabilidad y tratando de ajustarse de la forma más precisa a la valoración concreta. En todo caso, cualquier método que se utilice para llegar al valor residual requiere de la estimación de un amplio número de variables.



## 4 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

### 4.1 Coyuntura general del mercado en España

Durante el primer semestre del año, la economía mundial continuó con su suave mejoría, impulsada por un comportamiento mejor de lo esperado de la economía de China, una estabilización de los precios de las materias primas y una moderación de las expectativas de subidas de tipos de interés por parte de la Fed.

No obstante, dicha mejora es débil y está subordinada a factores con un desarrollo incierto; como son el comportamiento de la economía china, la evolución de los focos de inestabilidad en torno a Europa (“Brexit”, elevado endeudamiento de determinadas economías) o el comportamiento de la economía de los EE. UU. y la posible subida de los tipos de interés por parte de la Fed.

El resultado del voto en el Reino Unido sobre el Brexit ha afectado a la previsión de crecimiento mundial planteada por el Fondo Monetario Internacional (FMI) para 2016 y 2017, que lo ha revisado a la baja en una décima, hasta el 3,1% y al 3,4% respectivamente. Las perspectivas se han revisado a la baja para el conjunto de las economías avanzadas mientras que se mantienen prácticamente sin variación para las economías de mercados emergentes y en desarrollo.

En el área del euro, a pesar de observarse una cierta ralentización durante el segundo trimestre del año, en el conjunto del primer semestre de 2016, la economía ha acelerado su crecimiento hasta el 0,6% respecto al semestre anterior. El comportamiento, mejor de lo esperado, de sus dos grandes economías, Francia y Alemania, y el buen ritmo de crecimiento de España, ha sido la base de esta evolución positiva. El principal factor de crecimiento ha sido el dinamismo del consumo privado que se ha situado en niveles previos a la crisis. No obstante, se siguen observando frenos al crecimiento, dada la anémica situación del sector exterior y la baja inversión en capital. Por otro lado, existe una elevada incertidumbre sobre el alcance final del Brexit en la economía aunque lo que parece seguro es que va a generar una moderación en el crecimiento de la misma. En general, los principales analistas de mercado han rebajado las previsiones de crecimiento de la economía de la Zona Euro, para los años 2016 y 2017, hasta niveles cercanos al 1,6% y 1,9% respectivamente.

A pesar de la elevada incertidumbre, tanto interna como externa, la economía española ha mostrado un comportamiento positivo durante el primer semestre del año 2016. El avance del PIB durante el 2T2016 se mantuvo respecto al primer trimestre, registrando un crecimiento trimestral del 0,8%. La tasa de variación anual se ha situado a cierre del segundo trimestre en el 3,2%, frente al 3,4% del trimestre anterior. La demanda doméstica, tanto pública como privada, ha continuado siendo uno de los motores fundamentales del crecimiento, junto con las exportaciones de servicios. Por otro lado, la recuperación del mercado laboral continúa por el buen camino. La tasa de paro se situó en el 20%, a cierre del segundo trimestre, lo que supone un punto menos que en el trimestre anterior. En el último año esta tasa ha descendido en 2,37 puntos. Durante el mes de julio se ha

registrado una mejoría histórica, tanto en la tasa como en la creación de empleo, situándose la cifra de parados en las 3.683.061 personas, el nivel más bajo desde agosto de 2009.

Para los próximos dos años, se espera que la economía española continúe expandiéndose, estimándose un crecimiento medio del PIB cercano al 2,7%, tanto para el año 2016 como para el 2017, lo que permitirá crear alrededor de 1.000.000 de puestos de trabajo y reducir la tasa de desempleo hasta el 17,5%. Los factores fundamentales en los que se cimentará el crecimiento de la economía son los bajos precios del petróleo, la política monetaria del BCE y la mejora de la demanda europea, todos ellos factores externos. A nivel doméstico será clave para alcanzar dicha cifra de crecimiento, la mejora del consumo e inversión, consecuencia de la mejora del mercado laboral y de las condiciones de financiación de empresas y familias, así como la corrección de los desequilibrios internos.

Finalmente, cabe destacar que continúan presentes ciertas incertidumbres que pueden alterar el comportamiento de la economía española. Factores como el impacto del Brexit, la incertidumbre política nacional, la posible subida de los tipos en EEUU y las dudas sobre la economía china pueden afectar al comportamiento global de la economía.

## 4.2 Mercado de Locales Comerciales

---

Durante el año 2016, se han ido consolidando las tendencias positivas que se llevan observado en el mercado de locales comerciales desde el 2014, en línea con el positivo comportamiento de la economía, en general, y del consumo de los hogares, en particular.

El comportamiento de la mayoría de los ejes comerciales de Madrid y Barcelona ha continuado siendo positivo a lo largo de los últimos 12 meses. Las rentas de alquiler han crecido suavemente en casi todas las zonas, consecuencia de la demanda de operadores comerciales

sobre locales en localizaciones "prime". De la misma manera, la disponibilidad de locales en los mejores ejes comerciales se mantiene en los bajos niveles observados en los últimos años.

La disponibilidad, se concentra en los tramos menos comerciales o en locales sobre los que sus propietarios tienen unas expectativas de rentas fuera de mercado. Al igual que en el caso de los centros comerciales, los planes de expansión de los grandes y medianos operadores comerciales están centrados en exclusiva en locales comerciales situados en los mejores ejes comerciales y en aquellos, que encontrándose en un segundo nivel, muestren unas mayores posibilidades de crecimiento. No hay demanda de grandes y medianos operadores en aquellos ejes comerciales peor posicionados. Estos se nutrirán, en todo caso, de pequeños operadores locales y suele observarse una elevada rotación de negocios en los mismos.

El e-commerce sigue consolidándose como una opción de compra cada vez más generalizada, afectando esto a las estrategias de expansión y de implantación de las grandes y medianas cadenas. Entre las estrategias de apertura se tiende hacia una racionalización en los planes de expansión, hacia la búsqueda prioritaria de locales localizados en zonas muy comerciales y capaces de generar "experiencias de compra" imposibles de ofrecer a través de los canales online y hacia la utilización de las últimas tecnologías (probadores digitales, pago móvil, etc).

Como se ha mencionado en estudios anteriores, los ejes más comerciales se van a ver beneficiados por la penetración del e-commerce, al ser la localización prioritaria de las cadenas comerciales. Son zonas comerciales con una oferta disponible escasa, especialmente en locales de gran tamaño lo que podría presuponer futuras tensiones importantes sobre las rentas de alquiler. No obstante, los elevados niveles de rentas de alquiler alcanzados en la actualidad no permiten pensar en fuertes subidas a pesar de que las ventas mantienen, en general, una tendencia al alza.

### 4.3 Mercado de Locales Comerciales de Madrid

---

Las rentas de alquiler en los ejes más comerciales han mostrado una suave tendencia alcista o se han mantenido en niveles de 2015, lo que supone una ralentización respecto al crecimiento visto en el periodo 2014-2015, dado el elevado nivel alcanzado por las rentas. La calle Preciados sigue siendo la más cara de la ciudad llegando a pagarse 275 €/m<sup>2</sup>/mes (local de 200 m<sup>2</sup> en planta calle).

La tasa de disponibilidad en el mercado de Madrid se ha mantenido, durante los últimos meses, en unos niveles muy similares a los registrados en los años 2014 y 2015. En concreto, a finales de 2016, la tasa de disponibilidad de los principales ejes comerciales analizados en el mercado de Madrid ascendía al 7,7%.

Finalmente, en el mercado de locales comerciales de Madrid van a producirse cambios relevantes en el corto plazo. El Proyecto Canalejas, la reforma de la Plaza de España, la rehabilitación del Edificio España y el desarrollo del proyecto Caleido (Quinta Torre) en Castellana Norte van a suponer cambios en el mercado del High Street. En el primer caso, será interesante ver los efectos que la apertura del Proyecto Canalejas va tener sobre el mercado de locales comerciales en las calles que conectan dicho inmueble con la Puerta del Sol (Carrera de San Jerónimo) y sobre las conexiones de la Puerta del Sol con Gran Vía. En el mismo entorno, la reforma de la Plaza de España y la rehabilitación integral del Edificio España, ayudará a consolidar el tramo final de la Gran Vía y mejorará su conexión con la Calle Preciados, otro importante eje comercial de Madrid. Finalmente, el proyecto Caleido, un novedoso híbrido entre centro comercial y eje comercial, vendrá a activar la actividad comercial y de restauración en la zona de Castellana Norte.

#### Mercado de Inversión de Madrid:

El volumen de inversión en 2016, sobre los principales ejes comerciales, se ha situado en el entorno de los 500 millones de euros, muy por debajo de los 1.150 millones alcanzados el año anterior. Este menor volumen se debe a la falta de producto en los ejes comerciales prime. Destacan en 2016 la compra de Paseo de Gracia 32 y Paseo de Gracia 88, ambas en Barcelona, y de Serrano 6, Serrano 7, Gran Vía 45 y Preciados 9, en Madrid.

Desde el punto de vista del “asset allocation” siguen siendo las zonas “prime” de Madrid, Barcelona, Málaga, Bilbao, Valencia y Sevilla las más demandadas. No obstante, inversores privados están dispuestos a entrar en las mejores calles de las capitales de otras provincia donde residen, al ser expertos en dichos mercados.

El interés por parte de los inversores se centra en los mercados “prime”, especialmente en “flagship stores” y edificios comerciales. No obstante, dicho interés se ha ampliado también a locales vacíos o con necesidad de gestión.

Los inversores institucionales siguen siendo los protagonistas más activos, habiendo representado los fondos de inversión el 41% del volumen total de inversión y las Socimis el 42%. El inversor privado-family office ha seguido muy activo, generando un 13% del total.

La tasa de rentabilidad inicial en el mercado de locales comerciales ha seguido contrayéndose hasta situarse en el “high street prime” de Madrid y Barcelona claramente por debajo de 4,00% (cerca del 4,25% en zonas prime de otros municipios grandes) y en el “high street” de segundo nivel en el 5,00%.

La contracción en la “yield” tiene que ver con la menor percepción de riesgo por parte de los inversores como consecuencia de la mejora del consumo y el consecuente incremento de las ventas, la llegada de nuevas marcas, el fuerte impulso del turismo, especialmente en Barcelona aunque también en Málaga y en Madrid, y la escasa disponibilidad en los ejes prime.

## 5 PARÁMETROS DE VALORACIÓN

Nº activo	Ubicación	Tipología	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Método de Valoración	Exit yield	Tasa de descuento	VM (€/m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Bruto (€)	Valor de Mercado Neto (€)
1	Córdoba	Local comercial	Gran Capitan 18	475	DCF	5,75%	7,50%	5.253	2.495.000	2.433.000
2	Alcázar de San Juan	Suelo	Ctra. Herencia s/n	7.281	Residual Estático	-	-	182	1.324.000	1.304.000
3	Valdepeñas	Local comercial	Av. Estudiantes 67	4.750	DCF	6,50%	9,00%	219	1.042.000	1.016.000
4	Alcázar de San Juan	Local comercial	Álvarez 10 y 12	586	DCF	6,25%	8,50%	783	459.000	448.000
5	Madrid	Local comercial	Claudio Coello 44a	271	DCF	4,00%	6,50%	18.395	4.985.000	4.860.000
6	Madrid	Local comercial	C/ Hermosilla, 17	251	DCF	4,00%	6,75%	21.402	5.372.000	5.238.000
7	Madrid	Local comercial	C.C. La Vaguada	473	DCF	4,50%	6,75%	11.057	5.230.000	5.099.000
8	Madrid	Local comercial	Pº Castellana 218, loc. 3-A 177	413	DCF	5,00%	7,50%	12.927	2.288.000	2.231.000
9	Madrid	Local comercial	Martínez Campos 26	349	DCF	5,50%	7,50%	4.194	1.732.000	1.689.000
10	Madrid	Local comercial	Ppe. Vergara 266	816	DCF	5,50%	7,50%	7.106	2.480.000	2.418.000
11	Alcobendas	Local comercial	C.C. Rio Norte Dep. 7	4.000	DCF	8,00%	10,00%	1.971	1.608.000	1.568.000
12	Galapagar	Local comercial	P.I. Los Llanos	1.759	DCF	6,25%	8,00%	518	2.071.000	2.019.000
13	Alcorcón	Local comercial	C.C. Rio Este	391	DCF	6,00%	8,50%	4.371	7.686.000	7.494.000
14	Alcobendas	Local comercial	C.C. Rio Norte	1.562	DCF	8,00%	10,75%	6.370	2.491.000	2.429.000
15	Madrid	Local comercial	Bravo Murillo 194	117	DCF	5,50%	7,75%	2.350	3.671.000	3.579.000
16	Móstoles	Local comercial	Av. Dos de Mayo 23	242	DCF	6,00%	8,50%	3.120	365.000	356.000
17	Móstoles	Local comercial	Dos de Mayo 23	48	DCF	6,00%	8,00%	2.719	658.000	642.000
18	Madrid	Local comercial	Cava de San Miguel 15	202	DCF	5,00%	7,25%	25.565	1.221.000	1.190.000
19	Madrid	Local comercial	Manuel Becerra 13	215	DCF	5,25%	7,50%	10.371	2.095.000	2.043.000
20	Madrid	Local comercial	Alcalá 310	147	DCF	5,75%	7,75%	3.460	744.000	725.000
21	Madrid	Local comercial	Fuencarral 25	126	DCF	3,75%	6,25%	27.531	4.047.000	3.946.000
22	Madrid	Local comercial	Augusto Figueroa 31	98	DCF	4,75%	6,75%	7.669	969.000	945.000
23	Madrid	Local comercial	Goya 30	317	DCF	4,75%	6,75%	7.755	760.000	741.000
24	Madrid	Local comercial	Marqués de Urquijo 1	433	DCF	4,75%	7,50%	33.163	10.529.000	10.266.000
25	Madrid	Local comercial	Puerta del Sol 13	911	DCF	3,25%	6,00%	63.172	27.359.000	26.675.000
26	Madrid	Local comercial	Gran Vía 61	773	DCF	3,50%	6,00%	18.099	16.492.000	16.080.000
27	Madrid	Local comercial	Fuencarral 119	500	DCF	4,00%	7,25%	12.631	9.765.000	9.521.000
28	Madrid	Oficina	Castellana 135	2.814	DCF	4,50%	7,25%	4.550	2.275.000	2.218.000
29	Málaga	Local comercial	C.C. Los Patios	582	DCF	6,75%	9,00%	1.506	4.239.000	4.133.000
30	Santander	Local comercial	Jesús de Monasterio 12	350	DCF	5,25%	7,25%	3.297	1.919.000	1.871.000
31	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	287	DCF	6,00%	7,75%	2.217	776.000	757.000
32	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	250	DCF	6,00%	8,25%	2.659	763.000	744.000
33	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	666	DCF	6,00%	8,25%	2.500	625.000	609.000
34	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	523	DCF	6,00%	7,75%	1.498	998.000	973.000
35	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	102	DCF	6,00%	7,75%	1.122	587.000	572.000
36	Sevilla	Local comercial	Luis Montoto 132-134	128	DCF	6,00%	7,75%	1.461	149.000	145.000
37	Sevilla	Local comercial	Sierpes 44	3.284	DCF	4,75%	7,00%	9.211	1.179.000	1.150.000
38	Zaragoza	Local comercial	C.C. Augusta	6.968	DCF	8,50%	11,50%	402	1.319.000	1.286.000
39	Alcázar de San Juan	Residencia	Paraje Morotones, s/n	2.093	DCF	7,75%	10,00%	759	5.288.000	5.156.000
40	Madrid	Local comercial	C/ Atocha, 24		DCF	5,50%	7,75%	2.310	4.834.000	4.714.000
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>144.889.000</b>	<b>141.283.000</b>

Aguirre Newman advierte 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 3**

**Alta en el Régimen Especial de SOCIMI.**

## Recibo de presentación

### Datos de la oficina de registro origen

Oficina de registro: Q28603 - RGTO. MONTALBAN  
Dirección: MONTALBAN, 6 - 28014 MADRID

### Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE030061382016  
Fecha: 29-09-2016  
Hora: 10:50:31  
Vía de entrada: Presencial

### Asunto

Asunto: REG ESPECIAL SOC

### Datos del interesado

NIF: B79783981  
Nombre / Razón social: AM LOCALES PROPERTY SL

### Órgano destinatario actual

Oficina Gestora: G28853 - DEPENDENCIA REGIONAL DE GESTION TRIBUTARIA  
Delegación: Delegación Especial de MADRID  
Dirección: GUZMAN EL BUENO, 139 - 28003 MADRID

### Documentación anexada en papel digitalizada

-	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	REG ESPECIAL SOC	200 - Otros documentos	99172	3D1CCE1441AD7157 417120DE71627B7A DC06EE7B	AFKXY9FJBNTQ 3DNR

Recibo acreditativo de presentación en la fecha indicada en este documento, de acuerdo al artículo 70.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



**A LA DELEGACIÓN DE MADRID DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN  
TRIBUTARIA**

Don Herminio García-Baquero Arias, en nombre y representación de **AM LOCALES PROPERTY S.L.**, con domicilio en Madrid, calle Sor Ángela de la Cruz 2, y NIF B-79783981, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración

**EXPONE**

- I. Que la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad **AM LOCALES PROPERTY S.L.** ha aprobado, con fecha 27 de septiembre de 2016, la aplicación del régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, previsto en el artículo 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Se acompaña como anexo 1 copia del Acta de la Junta General.

- II. Que a los efectos anteriores, la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial en virtud de la posibilidad establecida en la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, con la condición de cumplir con todos los requisitos exigidos en la norma de aplicación dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción.
- III. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, se comunica la opción por el régimen especial con anterioridad a los tres meses previos a la conclusión del periodo impositivo, para su aplicación en el periodo impositivo que finaliza con posterioridad a la misma, esto es, el ejercicio 2016.

Y de conformidad con lo anterior,

**SOLICITA**

Que tenga por presentado en tiempo y forma la comunicación por la opción del régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, previsto en el artículo 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para su aplicación en el periodo impositivo 2016.

En Madrid, a 27 de septiembre de 2016

**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**

P. R.

  
Fdo. Don Herminio García-Baquero Arias  
Por **AM LOCALES PROPERTY S.L.**

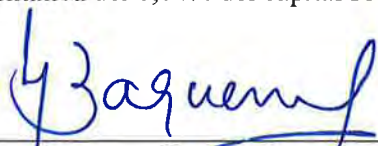
**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS  
DE LA SOCIEDAD AM LOCALES PROPERTY S.L.**

En Madrid, en el domicilio social, sito en la calle Sor Ángela de la Cruz 2, plana 10, y siendo las 11:00 horas del día 27 de septiembre de 2016, concurriendo la totalidad de los socios de la Sociedad, se constituyen formalmente como Junta General Extraordinaria y Universal por acuerdo unánime, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se encuentran presentes la totalidad de los socios, que representan el 100% del capital social suscrito y desembolsado de la misma, con derecho a voto, y que se identifican a continuación.


**LISTA DE ASISTENTES**

**Don Herminio García-Baquero Arias**, titular de 1 participación social, la número 4.341, representativa del 0,04% del capital social



Fdo.: **D. Herminio García-Baquero Arias**,

**WALINVER 21 GROUP S.L.** sociedad representada por Doña María Elena García-Baquero Arias, en su condición de Consejero y Apoderado, titular de 2.831 participaciones sociales, números de la 1 a la 697, de la 1.191 a la 1.587, de la 2.081 a la 2.477 y de la 3.001 a la 4.340, todos ellos inclusive, representativas del 99,96% del capital social.



Fdo.: **D<sup>a</sup>. María Elena García-Baquero Arias**,  
Por **WALINVER 21 GROUP S.L.**

Que los socios arriba referenciados acuerdan por unanimidad y al amparo de lo previsto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital, constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, aprobando, igualmente por unanimidad, el siguiente

**ORDEN DEL DÍA**

**PRIMERO.-** Opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

**SEGUNDO.-** Delegación especial de facultades.

**TERCERO.-** Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta.

Actúan como Presidente de la Junta Don Herminio García-Baquero Arias, y como Secretario, doña María Luisa García-Baquero Arias.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, y después de los debates, los intercambios de opiniones entre los asistentes a la Junta y las deliberaciones de rigor, son adoptados por unanimidad los siguientes

### ACUERDOS

#### **PRIMERA.- Opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.**

La Junta General aprueba, por unanimidad, optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, previsto en el artículo 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, acogiéndose a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la misma.

A tal efecto y sin perjuicio de lo anterior, el Presidente de la Junta recuerda que los requisitos previstos para la aplicación del régimen fiscal especial deberán cumplirse dentro del plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción, en virtud de lo dispuesto en dicha Disposición Transitoria.

Por último, la Junta General aprueba, por unanimidad, comunicar la opción adoptada antes de los tres meses previos a la conclusión del periodo impositivo, a fin de que el régimen fiscal especial se aplique en el propio ejercicio 2016.

#### **SEGUNDA.- Delegación de facultades.**

La Junta General aprueba, por unanimidad, facultar, tan ampliamente como en derecho sea necesario, a todos los miembros del Consejo de Administración para que, cualquiera de ellos, indistintamente, pueda realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución de los acuerdos adoptados y, en particular, la comunicación de la opción por el régimen especial a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, así como para realizar todo tipo de subsanaciones o modificaciones que, en su caso, sean necesarias pudiendo, a tal efecto, otorgar cuantos documentos públicos o privados fuesen precisos.

#### **TERCERA.- Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión.**

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, extendiendo el Secretario la presente Acta, que es leída y aprobada por todos los asistentes, y firmada por el mismo con el Visto Bueno del Presidente, en el lugar y fecha arriba referenciado.

**VºBº PRESIDENTE**

**Fdo. D. Herminio García-Baquero Arias**

**EL SECRETARIO**

**Fdo. Doña Mª Luisa García-Baquero Arias**

## **ANEXO 4**

**Revisión limitada a 15 de mayo de 2017.**

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**

---

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN  
FINANCIERA INTERMEDIA Y ESTADOS  
FINANCIEROS INTERMEDIOS CERRADOS  
AL 15 DE MAYO DE 2017

## Informe de revisión de estados financieros intermedios

A los socios de **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** (por encargo del Consejo de Administración):

1. Hemos revisado el balance de situación adjunto de **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** al 15 de mayo de 2017, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo correspondientes al periodo de cuatro meses y medio terminado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas explicativas. El Consejo de Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota explicativa 2 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.
2. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Como consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.
3. Como resultado de nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga pensar que la información financiera intermedia que se adjunta no expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** al 15 de mayo de 2017, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de cuatro meses y medio 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.

BNFIX AUDIT AUDITORES, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC con el nº S0294



Raúl Cano Gracia  
Socio-auditor de cuentas

30 de mayo de 2017



**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.****BALANCE AL 15 DE MAYO DE 2017 (notas 1 a 4)**

(Importes en euros)

ACTIVO	Notas	15/05/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	15/05/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>61.926.256</b>	<b>77.774.242</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>33.632.629</b>	<b>51.431.726</b>
Inmovilizado intangible	(5)	430	---	<b>Fondos propios</b>	(14)	<b>33.632.629</b>	<b>51.431.726</b>
Inmovilizado material	(6)	304.771	308.947	Capital		5.028.013	170.203
Inversiones inmobiliarias	(7)	59.762.939	60.489.799	Prima de emisión		26.769.713	17.114.324
Inversiones en emp. del grupo y asociadas a largo plazo:				Reservas			
· Instrumentos de patrimonio	(11)	---	15.859.163	· Legal y estatutarias		63.599	63.599
Inversiones financieras a largo plazo:	(12.b)			· Otras reservas		---	33.142.333
· Otros activos financieros		635.316	689.662	Resultado del ejercicio		1.903.689	1.073.652
Activos por impuesto diferido	(17)	1.222.800	426.671	<b>Ajustes por cambios de valor</b>	(15)		
				Operaciones de cobertura		(132.385)	(132.385)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>7.040.515</b>	<b>840.668</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>25.441.132</b>	<b>23.968.174</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	(12.c)			Deudas a largo plazo:	(16.a)		
· Clientes por ventas y prestación de servicios		209.728	196.281	· Deudas con entidades de crédito.		20.440.130	18.827.687
· Clientes, empresas del grupo y asociadas		5.693	15.677	· Acreedores por arrendamiento financiero	(8)	4.023.015	4.200.399
· Deudores varios		78.794	78.879	· Otros pasivos financieros		977.987	940.088
· Personal		---	2.257	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>9.893.010</b>	<b>3.215.010</b>
· Otros créditos con las Administraciones Públicas	(17)	21.305	---	Deudas a corto plazo:	(16.a)		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	(12.a)			· Deudas con entidades de crédito		6.331.090	2.052.629
· Créditos a empresas		47.733	24.174	· Acreedores por arrendamiento financiero	(8)	518.653	516.360
· Otros activos financieros		---	2.853	· Derivados	(15)	176.514	176.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	(13)			· Otros pasivos financieros		2.199.998	---
· Tesorería		6.677.262	520.547	Deudas con empresas del grupo y asociadas	(16.a)	157.350	150.422
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	(16.c)		
				· Proveedores		22.252	50.036
				· Proveedores, empresas del grupo y asociadas		---	2.213
				· Acreedores varios		20.463	20.293
				· Pasivos por impuesto corriente	(17)	164.616	93.949
				· Otras deudas con las Administraciones Públicas	(17)	302.074	152.594
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>68.966.771</b>	<b>78.614.910</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>68.966.771</b>	<b>78.614.910</b>

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 4 MESES Y MEDIO**  
**TERMINADO EL 15 DE MAYO DE 2017 (notas 1 a 4)**  
**(Importes en euros)**

	Notas	15/05/2017	31/12/2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios:	(19.a)		
· Ventas		---	11.018
· Ingresos por prestación de servicios		2.677.391	6.140.197
Aprovisionamientos:			
· Consumo de materias primas y otras materias consumibles		---	(30.013)
· Trabajos realizado por otras empresas		---	(143.307)
Otros ingresos de explotación			
· Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	(19.b)	514	39.317
· Subvenciones de explotación		---	5.928
Gastos de personal:			
· Sueldos, salarios y asimilados		(243.447)	(591.107)
· Cargas sociales	(19.c)	(25.841)	(59.335)
Otros gastos de explotación:			
· Servicios exteriores		(434.422)	(1.169.410)
· Tributos		(72.479)	(663.301)
· Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(12.d)	---	(251.157)
Amortización del inmovilizado	(6 y 7)	(334.344)	(1.087.520)
Deterioros y resultados por enajenación:			
· Deterioros y pérdidas	(7)	---	(2.032.750)
· Resultado por enajenación y otras	(7)	793.467	2.431.367
Otros resultados		(3.984)	(49.837)
<b>RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.356.855</b>	<b>2.550.090</b>
Ingresos financieros:	(10.b)		
· De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
- De empresas del grupo		---	33.119
- De terceros		---	2.855
Gastos financieros:	(10.d)		
· Por deudas con terceros		(271.119)	(824.011)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
· Deterioros y pérdidas	(11)	---	(196.868)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(271.119)</b>	<b>(984.905)</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.085.736</b>	<b>1.565.185</b>
Impuestos sobre beneficios	(17)	(182.047)	(491.533)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.903.689</b>	<b>1.073.652</b>



**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**

(Importes en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 4 MESES Y MEDIO TERMINADO EL 15 DE MAYO DE 2017**

	15/05/2017	31/12/2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.903.689	1.073.652
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
· Por coberturas de flujos de efectivo	---	117.919
· Efecto impositivo	---	(35.855)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	---	82.064
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>1.903.689</b>	<b>1.155.716</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 4 MESES Y MEDIO TERMINADO EL 15 DE MAYO DE 2017**

	<u>Capital</u>		Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultado neg. ej. Anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio	TOTAL
	Escriturado	No exigido							
<b>SALDO FINAL AL 31/12/2015</b>	<b>170.203</b>	<b>---</b>	<b>17.114.324</b>	<b>63.599</b>	<b>32.814.896</b>	<b>(1.303.602)</b>	<b>1.631.039</b>	<b>(253.440)</b>	<b>50.237.019</b>
<b>SALDO AJUSTADO AL 01/01/2016</b>	<b>170.203</b>	<b>---</b>	<b>17.114.324</b>	<b>63.599</b>	<b>32.814.896</b>	<b>(1.303.602)</b>	<b>1.631.039</b>	<b>(253.440)</b>	<b>50.237.019</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	---	---	1.073.652	121.055	1.194.707
Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	---	---	327.437	1.303.602	(1.631.039)	---	---
<b>SALDO FINAL AL 31/12/2016</b>	<b>170.203</b>	<b>---</b>	<b>17.114.324</b>	<b>63.599</b>	<b>33.142.333</b>	<b>---</b>	<b>1.073.652</b>	<b>(132.385)</b>	<b>51.431.726</b>
<b>SALDO AJUSTADO AL 01/01/2017</b>	<b>170.203</b>	<b>---</b>	<b>17.114.324</b>	<b>63.599</b>	<b>33.142.333</b>	<b>---</b>	<b>1.073.652</b>	<b>(132.385)</b>	<b>51.431.726</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	---	---	1.903.689	---	1.903.689
Operaciones con socios o propietarios:									---
· Aumentos de capital (nota 14)	4.987.445	---	40.657.579	---	(4.800.000)	---	---	---	40.845.024
· Reducciones de capital (nota 14)	(129.636)	---	(31.002.189)	---	(29.415.985)	---	---	---	(60.547.810)
Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	---	---	1.073.652	---	(1.073.652)	---	---
<b>SALDO FINAL AL 15/05/2017</b>	<b>5.028.012</b>	<b>---</b>	<b>26.769.714</b>	<b>63.599</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1.903.689</b>	<b>(132.385)</b>	<b>33.632.629</b>

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 4 MESES Y MEDIO**  
**TERMINADO EL 15 DE MAYO DE 2017 (notas 1 a 4)**  
(Importes en euros)

	15/05/2017	31/12/2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>2.085.736</b>	<b>1.565.185</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		
· Amortización del inmovilizado	334.344	1.087.520
· Correcciones valorativas por deterioro	---	2.283.907
· Variación de provisiones	---	196.867
· Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(793.467)	(2.431.367)
· Ingresos financieros	---	(35.974)
· Gastos financieros	271.119	824.011
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
· Deudores y otras cuentas a cobrar	43.226	(269.691)
· Acreedores y otras cuentas a pagar	(3.170)	39.861
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
· Pagos de intereses	(243.311)	(826.029)
· Cobros de intereses	---	35.974
· Pagos por impuesto sobre beneficios	(3.215)	(348.590)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>1.691.262</b>	<b>2.121.674</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones:</b>		
· Empresas del grupo y asociadas	(7.040.301)	(9.645.514)
· Inmovilizado intangible	(430)	---
· Inmovilizado material	(9.841)	(332.932)
· Inversiones inmobiliarias	(175.091)	(4.688.233)
· Otros activos financieros	---	(2.259.063)
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
· Empresas del grupo y asociadas	27.329	6.454.105
· Inversiones inmobiliarias	1.200.000	4.100.000
· Otros activos financieros	54.346	3.993.809
· Unidad de megocio	58.449	---
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(5.885.539)</b>	<b>(2.377.828)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		
· Emisión de instrumentos de patrimonio	2.300.000	---
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
· Emisión:		
- Deudas con entidades de crédito	6.612.443	19.006.142
- Otras deudas	2.328.518	130.107
· Devolución y amortización:		
- Deudas con entidades de crédito	(749.348)	(19.314.701)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	---	150.422
- Otras deudas	(140.621)	(198.078)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>10.350.992</b>	<b>(226.108)</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>6.156.715</b>	<b>(482.262)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	520.547	1.002.809
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.677.262	520.547






**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO**  
**DE 4 MESES Y MEDIO TERMINADO EL 15 DE MAYO DE 2017**  
**(Importes en euros)**

**1.- Actividad de la empresa.**

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.** (en adelante, la Sociedad).

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Por último, con fecha 26 de mayo de 2017, se ha elevado a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima (ver nota 23), cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.**

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Grupo de Sociedades.

Hasta el presente ejercicio 2017, la Sociedad formaba parte del grupo de empresas dominado por **Walinvver 21 Group, S.L.** siendo ésta su Sociedad dominante directa. Dicha empresa tiene su domicilio fiscal y social en Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid. Los administradores de Walinvver 21 Group, S.L. no estaban obligados a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 de acuerdo con la normativa vigente, en razón de la dimensión del grupo (artículo 43.1 del Código de Comercio).



e) Régimen de SOCIMI.

**AM Locales Property SOCIMI, S.A.** se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

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 periodo impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de distribución del resultado

La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se hará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.



5. Obligación de información

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

6. Capital mínimo

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009 aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el pasado ejercicio 2016, la Sociedad inició los trámites para cumplir con los requisitos legales establecidos por la citada Ley, los cuales se están ejecutando en el presente ejercicio 2017 (ver notas 14 y 23). A lo largo del ejercicio 2017, la Sociedad va a solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre sociedades a partir del mismo periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el impuesto sobre sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.

a) Imagen fiel.

Los estados financieros del periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 se han preparado a partir de los registros contables de **AM Locales Property SOCIMI, S.A.** de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 15 de mayo de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de cuatro meses y medio terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios se han preparado por el Consejo de Administración con objeto de ser revisados por sus auditores, en el marco de la solicitud a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil de la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación.

b) Comparación de la información

Los estados financieros intermedios presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, y de las notas explicativas, además de las cifras del periodo de cuatro meses y



medio finalizado el 15 de mayo de 2017, las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2016 aprobadas por la Junta General de Socios el 21 de marzo de 2017.

Debe tenerse en consideración al efectuar comparaciones con el anterior ejercicio que los presentes estados financieros corresponden a un periodo de cuatro meses y medio.

c) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

d) Moneda funcional y moneda de presentación.

Los estados financieros intermedios se presentan en euros, redondeadas a la unidad más cercana, ya que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

La preparación de los estados financieros intermedios requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros intermedios.

1. Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

• Insolvencias de clientes

El deterioro del saldo de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

• Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad considera que los bienes que integran este epígrafe se mantienen para obtener rentas, a través de su arrendamiento, y estima su valor razonable de acuerdo con las valoraciones efectuadas por terceros independientes.

• Cumplimiento de los requisitos para ser SOCIMI

La Sociedad estima que los requisitos establecidos por la legislación para tributar como SOCIMI se cumplirán íntegramente en el ejercicio 2017.

2. Cambios de estimación.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 15 de mayo de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

**3.- Distribución del resultado del ejercicio.**

La Junta General de Socios celebrada el 21 de marzo de 2017 ha aprobado la siguiente distribución del resultado del ejercicio anterior:

	<u>Importe</u>
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Resultado del ejercicio (Beneficios) .....	1.073.652
<b><u>Distribución</u></b>	
Reservas voluntarias .....	1.073.652
<b>Total .....</b>	<b><u>1.073.652</u></b>

Al 31 de diciembre de 2016, el importe de las reservas no distribuibles era de 63.599 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los socios.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogerán sus estatutos, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009. A este respecto, se informa de que la totalidad del resultado del ejercicio 2016 distribuido corresponde a actividades de la Sociedad distintas de su actividad como SOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

**4.- Normas de registro y valoración.**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 son las siguientes:

**I. Negocios conjuntos.**

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

Al 15 de mayo de 2017, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

<u>Denominación</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Cifra de negocios C.B.</u>
Atocha 24, C.B.....	69,43%	168.013

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- a) Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función



de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.

- b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

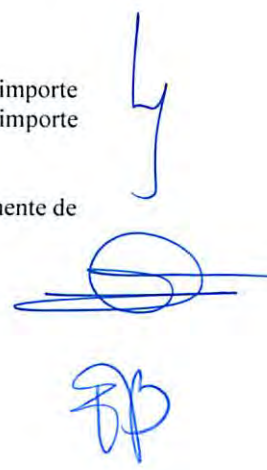
- a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

- b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:





Grupo	Años de vida útil estimada
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Maquinaria.....	10
Instalaciones .....	10
Mobiliario .....	10
Equipo para procesos informáticos .....	4
Elementos de transporte .....	6
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.



Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

#### VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

##### - Arrendamientos financieros.

Al inicio del arrendamiento financiero, la Sociedad reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor razonable del bien arrendado o el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago. Los gastos financieros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del periodo, la Sociedad utiliza inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, los cuales se encuentran registrados dentro de las inversiones inmobiliarias. Los principios contables que se aplican a dichos activos son los mismos que los que se desarrollan en el apartado III. No obstante, si al comienzo del arrendamiento no existe certeza razonable de que la Sociedad va a obtener la propiedad al final del plazo de arrendamiento de los activos, éstos se amortizan durante el menor de la vida útil o el plazo del mismo.

##### - Arrendamientos operativos.

###### a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

###### b) Contabilidad del arrendador

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





VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

1) Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el periodo en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas no se pueden clasificar en ninguna otra categoría a efectos de su valoración.

2) Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como 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. Salvo



mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del periodo, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cada fecha de balance, la Sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.



El derivado contratado por la Sociedad al 15 de mayo de 2017 cumple plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el período de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por cambios de valor".

e) Intereses y dividendos.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la Sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones.

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables, afecta al tipo de interés efectivo. Si la Sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

IX. Ingresos y gastos.

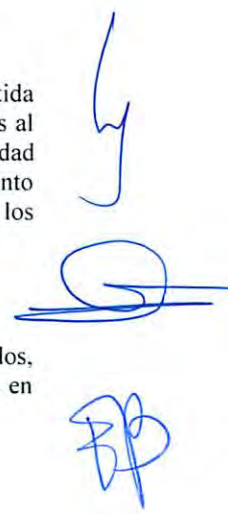
Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del periodo, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

X. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los 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 al nominal de los créditos por actividades propias 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.

XI. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en





cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa de los mismos en las notas explicativas, siempre que no sean considerados como remotos.

XII. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XIII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del periodo. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del periodo.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo periodo o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa en la fecha de cierre del periodo, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'L' and 'J' shape, a circular mark, and the initials 'JP'.



La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumentó su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el pasado ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos establecidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades. En el caso de generarse bases imponible negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Así mismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará desde el ejercicio 2016 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los administradores estiman que la Sociedad cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del ejercicio 2017.

XIV. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. Al cierre del periodo, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

XV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:



- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

XVI. Combinaciones de negocios

Como se describe en la nota 22.a), la Sociedad ha realizado una operación de fusión por absorción con su Socio único. Los elementos constitutivos del negocio adquirido se han valorado por el importe que correspondería a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo en la fecha en que se realiza la operación.

Como se describe en la nota 22.b), la Sociedad aportó una rama de actividad a una sociedad de nueva creación. Los elementos constitutivos del negocio entregado se han valorado al valor contable de los elementos patrimoniales escindidos.

XVII. Transacciones con partes vinculadas.

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 15 de mayo de 2017 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	20.024	(19.594)	430
<b>Total .....</b>	<b>20.024</b>	<b>(19.594)</b>	<b>430</b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.182	(19.182)	---
<b>Total .....</b>	<b>19.182</b>	<b>(19.182)</b>	<b>---</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 en el inmovilizado intangible es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Combinaciones de negocios	Saldo a 15/05/2017
Aplicaciones informáticas .....	19.182	430	412	20.024
<b>Total .....</b>	<b><u>19.182</u></b>	<b><u>430</u></b>	<b><u>412</u></b>	<b><u>20.024</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Combinaciones de negocios	Saldo a 15/05/2017
Aplicaciones informáticas .....	19.182	---	412	19.594
<b>Total .....</b>	<b><u>19.182</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>412</u></b>	<b><u>19.594</u></b>

Durante el ejercicio 2016, no hubo movimientos en el inmovilizado intangible ni en la amortización acumulada.

A 15 de mayo de 2017, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con los inmovilizados intangibles.

A 15 de mayo de 2017, varios elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.594 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (mismo importe al cierre del ejercicio anterior).

#### 6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 15 de mayo de 2017 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Instalaciones .....	42.016	(41.424)	592
Mobiliario .....	111.793	(74.580)	37.213
Equipo para procesos informáticos .....	66.787	(55.481)	11.306
Otros inmovilizado material.....	7.000	(951)	6.049
Construcciones en curso .....	248.111	---	248.111
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>477.207</u></b>	<b><u>(172.436)</u></b>	<b><u>304.771</u></b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Instalaciones .....	42.016	(41.352)	664
Mobiliario .....	111.793	(62.670)	49.123
Equipo para procesos informáticos .....	64.002	(53.655)	10.347
Otros inmovilizado material.....	7.000	(742)	6.258
Construcciones en curso .....	241.055	---	241.055
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>467.366</u></b>	<b><u>(158.419)</u></b>	<b><u>308.947</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 en el inmovilizado material es el siguiente:



Elementos	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	(Bajas)	Saldo a 15/05/2017
Instalaciones .....	42.016	---	---	42.016
Mobiliario .....	111.793	---	---	111.793
Equipo para procesos informáticos .....	64.002	2.785	---	66.787
Otro inmovilizado material .....	7.000	---	---	7.000
Construcciones en curso .....	241.055	7.056	---	248.111
Anticipos para inmovilizado material .....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>467.366</u></b>	<b><u>9.841</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>477.207</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en el inmovilizado material fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Adiciones	(Bajas)	Saldo a 31/12/2016
Terrenos .....	3.404.102	26.542	(3.430.644)	---
Construcciones .....	3.897.972	4.234	(3.902.206)	---
Maquinaria .....	68.928	1.395	(70.323)	---
Instalaciones .....	122.095	---	(80.079)	42.016
Mobiliario .....	433.537	50.642	(372.386)	111.793
Equipo para procesos informáticos .....	54.938	9.064	---	64.002
Elementos de transporte .....	75.696	---	(75.696)	---
Otro inmovilizado material .....	7.000	---	---	7.000
Construcciones en curso .....	---	241.055	---	241.055
Anticipos para inmovilizado material .....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>8.065.768</u></b>	<b><u>332.932</u></b>	<b><u>(7.931.334)</u></b>	<b><u>467.366</u></b>

Las bajas del ejercicio 2016 correspondieron fundamentalmente a los elementos del inmovilizado transmitidos como aportación no monetaria en la operación descrita en la nota 11. Dichas bajas no generaron resultado alguno para la Sociedad.

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Trasposos	(Bajas)	Saldo a 15/05/2017
Instalaciones .....	41.352	72	---	---	41.424
Mobiliario .....	62.670	11.910	---	---	74.580
Equipo para procesos informáticos .....	53.655	1.826	---	---	55.481
Otro inmovilizado material .....	742	209	---	---	951
<b>Total .....</b>	<b><u>158.419</u></b>	<b><u>14.017</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>172.436</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Dotación	Trasposos	(Bajas)	Saldo a 31/12/2016
Construcciones .....	467.561	90.215	(6.476)	(551.300)	---
Maquinaria .....	29.566	6.992	(1.385)	(35.173)	---
Instalaciones .....	96.736	8.546	(3.997)	(59.933)	41.352
Mobiliario .....	322.868	40.447	8.146	(308.791)	62.670
Equipo para procesos informáticos .....	52.643	2.643	(1.631)	---	53.655
Elementos de transporte .....	60.685	3.599	(2.655)	(61.629)	---
Otro inmovilizado material .....	15	714	13	---	742
<b>Total .....</b>	<b><u>1.030.074</u></b>	<b><u>153.156</u></b>	<b><u>(7.985)</u></b>	<b><u>(1.016.826)</u></b>	<b><u>158.419</u></b>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 15 de mayo de 2017 es como sigue:

Elementos	Saldo a 15/05/2017	Saldo a 31/12/2016
Instalaciones .....	39.887	39.887
Mobiliario .....	58.556	58.556
Equipos para procesos de información .....	49.452	48.363
<b>Total .....</b>	<b><u>147.895</u></b>	<b><u>146.806</u></b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 15 de mayo de 2017, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

#### 7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 15 de mayo de 2017 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	48.591.124	---	(2.546.364)	46.044.760
Construcciones.....	29.621.469	(12.924.718)	(2.978.572)	13.718.179
<b>Total .....</b>	<b><u>78.212.593</u></b>	<b><u>(12.924.718)</u></b>	<b><u>(5.524.936)</u></b>	<b><u>59.762.939</u></b>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 48.591.124 euros a 15 de mayo de 2017 (48.907.801 euros a 31 de diciembre de 2016).

Un importe de 4.160.792 euros corresponde al valor neto de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	48.907.801	---	(2.546.364)	46.361.437
Construcciones.....	29.968.047	(12.861.113)	(2.978.572)	14.128.362
<b>Total .....</b>	<b><u>78.875.848</u></b>	<b><u>(12.861.113)</u></b>	<b><u>(5.524.936)</u></b>	<b><u>60.489.799</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 15/05/2017
Terrenos.....	48.899.001	---	---	(307.877)	48.591.124
Construcciones.....	29.976.847	---	---	(355.378)	29.621.469
<b>Total .....</b>	<b><u>78.875.848</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>(663.255)</u></b>	<b><u>78.212.593</u></b>



Durante el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017, la Sociedad ha enajenado un inmueble por un precio de venta de 1.200.000 euros, obtenido un beneficio de 793.467 euros.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/2016
Terrenos.....	46.278.817	3.579.941	---	(950.957)	48.907.801
Construcciones.....	30.929.370	590.471	---	(1.551.794)	29.968.047
<b>Total .....</b>	<b><u>77.208.187</u></b>	<b><u>4.170.412</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>(2.502.751)</u></b>	<b><u>78.875.848</u></b>

Las adiciones del ejercicio 2016 correspondieron fundamentalmente a la compra de un inmueble situado en Madrid por parte de Atocha 24, C.B.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad enajenó tres inmuebles por un precio de venta conjunto de 4.100.000 euros, obtenido un beneficio de 2.431.367 euros. El resto de bajas del ejercicio 2016 correspondieron a tres inmuebles transmitidos como aportación no monetaria en la operación descrita en la nota 11.a).

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Traspasos	Bajas	Saldo a 15/05/2017
Construcciones .....	12.861.113	320.327	---	(256.722)	12.924.718
<b>Total .....</b>	<b><u>12.861.113</u></b>	<b><u>320.327</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>(256.722)</u></b>	<b><u>12.924.718</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Dotación	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/2016
Construcciones .....	12.580.541	934.364	6.105	(659.897)	12.861.113
<b>Total .....</b>	<b><u>12.580.541</u></b>	<b><u>934.364</u></b>	<b><u>6.105</u></b>	<b><u>(659.897)</u></b>	<b><u>12.861.113</u></b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

10 inmuebles situados en Madrid, Santander, Zaragoza y Córdoba se encuentran gravados con hipotecas concedidas por varias entidades financieras mencionadas en la nota 16. Durante el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 y el anterior ejercicio 2016 no se han capitalizado intereses en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, BBVA constituyó prenda sobre las rentas de los inquilinos arrendados en 4 de los 5 locales hipotecados por los dos préstamos concedidos por esta entidad bancaria cuyo saldo al 15 de mayo de 2017 es de 3.646.049 euros. El importe del crédito pignorado asciende a 645.096 euros, con su correspondiente actualización de renta, conforme al contrato de arrendamiento. Igualmente se pactó que, en el supuesto de resolución o extinción de cualquiera de los contratos reseñados y formalización de otro contrato con persona distinta de las enumeradas, tales rentas quedan igualmente pignoradas por los arrendadores a favor del BBVA por causa del préstamo concertado con ellos.

Un total de cuatro locales, con un valor neto contable de 5.824.750 euros, presentaban evidencias de deterioro. La Sociedad deterioró dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2016 en base a valoraciones emitidas por un experto independiente, otorgando a los inmuebles un valor de 3.792.000 euros. En consecuencia, la Sociedad registró a 31 de diciembre de 2016 el correspondiente deterioro por un importe total de 2.032.750 euros.

A 15 de mayo de 2017, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con inversiones inmobiliarias.

A 15 de mayo de 2017, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

**8.- Arrendamientos financieros.**

La Sociedad, a 15 de mayo de 2017, tiene los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(891.466)	(891.466)
<b>Valor neto a 15/05/2017 .....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.361.473</u></b>	<b><u>7.880.336</u></b>

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2016, tenía los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(846.719)	(846.719)
<b>Valor neto a 31/12/2016 .....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.406.220</u></b>	<b><u>7.925.083</u></b>

La conciliación entre el importe de los pagos mínimos futuros por arrendamientos financieros y su valor actual es como sigue:

	<u>15/05/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Pagos mínimos futuros .....	4.735.389	4.926.376
Opción de compra .....	48.822	45.164
	<u>4.784.211</u>	<u>4.971.540</u>
Gastos financieros no devengados .....	242.542	254.782
<b>Valor actual .....</b>	<b><u>4.541.668</u></b>	<b><u>4.716.759</u></b>

El detalle de los pagos mínimos y el valor de los pasivos por arrendamiento financiero, desglosados por plazo de vencimiento, es como sigue:

	<u>15/05/2017</u>		<u>31/12/2016</u>	
	<u>Pagos mínimos</u>	<u>Valor actual</u>	<u>Pagos mínimos</u>	<u>Valor actual</u>
Hasta un año .....	568.400	518.653	585.822	516.360
Entre uno y cinco años .....	2.343.287	2.185.154	2.343.287	2.185.180
Más de cinco años .....	1.872.524	1.837.861	2.042.432	2.015.219
	<u>4.784.211</u>	<u>4.541.668</u>	<u>4.971.540</u>	<u>4.716.759</u>
Menos parte corriente .....	<u>(568.400)</u>	<u>(518.653)</u>	<u>(585.822)</u>	<u>(516.360)</u>
<b>Total no corriente .....</b>	<b>4.215.811</b>	<b>4.023.015</b>	<b>4.385.719</b>	<b>4.200.399</b>

Los pasivos por arrendamientos financieros están efectivamente garantizados: los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.



9.- Arrendamientos operativos.

a) Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	15/05/2017	31/12/2016
Hasta un año .....	3.777.703	6.227.651
Entre uno y cinco años .....	18.043.001	18.328.001
Más de cinco años .....	34.116.858	34.116.858
<b>Total cobros mínimos comprometidos.....</b>	<b><u>55.937.562</u></b>	<b><u>58.672.510</u></b>

Debemos que tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

b) Arrendatario

La Sociedad ha tenido suscrito con un tercero un contrato de arrendamiento operativo correspondiente a un inmueble y dos plazas de garaje situados en la calle Fortuny nº 6 de Madrid, donde la Sociedad tenía su domicilio social y fiscal, hasta julio de 2016. El contrato fue rescindido antes del cierre del ejercicio 2016. Las cuotas de arrendamiento devengadas durante dicho ejercicio ascendieron a 65.249 euros.

10.- Instrumentos financieros.

a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 15 de mayo de 2017, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	15/05/2017		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		635.316	341.948	977.264
<b>Total activos financieros.....</b>		<b><u>635.316</u></b>	<b><u>341.948</u></b>	<b><u>977.264</u></b>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2016, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2016		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		689.662	320.121	1.009.783
<b>Total activos financieros.....</b>		<b><u>689.662</u></b>	<b><u>320.121</u></b>	<b><u>1.009.783</u></b>

b) El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros es como sigue:

	Préstamos y partidas a cobrar	
	15/05/2017	31/12/2016
Ingresos financieros aplicando el coste amortizado .....	---	35.974
<b>Ganancias netas en pérdidas y ganancias .....</b>	<b>---</b>	<b><u>35.974</u></b>

c) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 15 de mayo de 2017 es como sigue:

Categorías	Clases	15/05/2017				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		20.440.130	5.001.002	6.331.090	3.095.230	34.867.452
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>20.440.130</b>	<b>5.001.002</b>	<b>6.331.090</b>	<b>3.095.230</b>	<b>34.867.452</b>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2016 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2016				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		18.827.687	5.140.487	2.052.629	915.838	26.936.641
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>18.827.687</b>	<b>5.140.487</b>	<b>2.052.629</b>	<b>915.838</b>	<b>26.936.641</b>

d) El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros es como sigue:

	Débitos y partidas a pagar	
	15/05/2017	31/12/2016
Gastos financieros aplicando el coste amortizado .....	271.119	824.011
<b>Pérdidas netas en pérdidas y ganancias .....</b>	<b>271.119</b>	<b>824.011</b>

e) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.



Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 10.a) y 10.c).

11.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	No corriente	
	15/05/2017	31/12/2016
<b>Empresas del grupo:</b>		
· Participaciones .....	---	17.724.805
· Correcciones valorativas por deterioro .....	---	(1.865.642)
<b>Total .....</b>	<b>---</b>	<b>15.859.163</b>

Los movimientos efectuados en este epígrafe en el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 han sido los siguientes:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Combinaciones de negocios		Saldo a 15/05/2017
		Adiciones	Bajas	
Participaciones empresas grupo .....	17.724.805	44.986.856	(62.711.661)	---
Correcciones valorativas .....	(1.865.642)	(298.209)	2.163.851	---
<b>Total .....</b>	<b>15.859.163</b>	<b>44.688.647</b>	<b>(60.547.810)</b>	<b>---</b>

Los movimientos mencionados han tenido lugar como consecuencia de las combinaciones de negocios mencionadas en la nota 22, de acuerdo con el siguiente detalle:

- a) Ha adquirido el 100% de las participaciones financieras de las que era propietaria la empresa absorbida, por un importe neto global de 44.688.647 euros (ver nota 22.a), de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Inversiones G.B. Balboa, S.A.U. ....	78,91	---	78,91	43.786.853	---	42.180.545
Atención y Servicio a Residentes, S.A.U. ....	100,00	---	100,00	1.200.000	298.209	901.387
				<b>44.986.853</b>	<b>298.209</b>	<b>43.081.932</b>

- b) Ha transmitido a la empresa beneficiaria de la escisión la totalidad de las participaciones que mantenía en su activo (ver nota 22.b), de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro
	Directa	Indirecta	Total		
Grupo GB Residencias, S.A.U. ....	100,00	---	100,00	5.141.811	1.841.642
AM Invest Espacios, S.L. ....	80,00	---	80,00	24.000	24.000
Inversiones GB Balboa, S.L. ....	100,00	---	100,00	56.345.847	---
Atención y Servicio a Residentes, S.A.U. ....	100,00	---	100,00	1.200.000	298.209
				<b>62.711.658</b>	<b>2.163.851</b>

El detalle por empresas a 31 de diciembre de 2016 de las participaciones en empresas del grupo fue el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Grupo GB Residencias, S.A.U.	100,00	---	100,00	5.141.811	1.841.642	3.300.169
AM Invest Espacios, S.L.	80,00	---	80,00	24.000	24.000	---
Inversiones GB Balboa, S.L.	21,09	---	21,09	12.558.994	---	13.167.476
				<b>17.724.805</b>	<b>1.865.642</b>	<b>16.467.645</b>

Ninguna de estas empresas ha distribuido dividendos en el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 ni en el ejercicio 2016.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, la Sociedad participó en tres ampliaciones de capital efectuadas por la empresa del grupo Inversiones GB Balboa, S.L.

- En la primera de ellas, suscribió una participación del 15,72%, efectuando el desembolso mediante la aportación no monetaria de una finca y sus enseres registrados en el inmovilizado material por un valor neto de 6.869.828 euros (ver nota 5), tres inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias por un valor neto de 80.836 euros (ver nota 7) y tres derechos de crédito registrados contablemente en 1.108.745 euros. Esta operación se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades y demás disposiciones concordantes. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se informa sobre los siguientes datos en relación a la indicada aportación:
  - El valor contable y fiscal de los valores entregados asciende a 6.950.264 euros.
  - El valor por el que se han contabilizado los valores recibidos ascienden asimismo a 6.950.264 euros.
- En la segunda, suscribió una participación del 6,22%, efectuando el desembolso mediante la compensación de un crédito de 3.500.000 euros que mantenía con la participada.
- En la tercera, suscribió una participación del 1,78%, efectuando el desembolso mediante una aportación en efectivo de 1.000.018 euros.

El importe recuperable a 31 de diciembre de 2016 de las participaciones en estas empresas se obtuvo de los valores teóricos según sus cuentas anuales de 2016 formuladas por los administradores, auditadas todas menos AM Invest Espacios, S.L. Sus datos contables fueron los siguientes:

Nombre	Capital+ Prima de emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado 2016	Rdo. 2016 explotación
Grupo GB Residencias, S.A.U.	5.141.811	(59.839)	(1.617.443)	(164.360)	(164.360)
AM Invest Espacios, S.L.	30.000	21.845	(138.168)	(27.445)	(23.229)
Inversiones GB Balboa, S.L.	53.172.122	19.521.039	(16.597.449)	(585.926)	843.220

La Sociedad notificó a todas las empresas del grupo su participación al cierre del ejercicio. Ninguna de las empresas mencionadas cotiza en Bolsa, y sus datos societarios son los siguientes:

Nombre	Domicilio	Actividad
Grupo GB Residencias, S.A.U.	Madrid	Gestión y explotación de servicios geriátricos
AM Invest Espacios, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria
Inversiones GB Balboa, S.L.	Madrid	Inversiones financieras

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 es:

ly



Nombre	Saldo a 31/12/2016	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 15/05/2017
Grupo GB Residencias, S.A.U.	1.841.642	---	---	1.841.642
AM Invest Espacios, S.L.	24.000	---	---	24.000
Inversiones GB BALboa, S.L.	---	---	---	---
	<u>1.865.642</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>1.865.642</u>

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio 2016 fue como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2015	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2016
Grupo GB Residencias, S.A.U.	1.644.774	196.868	---	1.841.642
AM Invest Espacios, S.L.	24.000	---	---	24.000
Inversiones GB BALboa, S.L.	---	---	---	---
	<u>1.668.774</u>	<u>196.868</u>	<u>---</u>	<u>1.865.642</u>

## 12.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

### a) Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	15/05/2017		31/12/2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
· Créditos concedidos .....	---	47.733	---	---
· Cuentas corrientes.....	---	---	---	200
· Intereses.....	---	---	---	26.827
<b>Total .....</b>	<u>---</u>	<u>47.733</u>	<u>---</u>	<u>27.027</u>

Los créditos concedidos a corto plazo al cierre del periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017, por importe de 47.733 euros, corresponden a los intereses a cobrar a una empresa del grupo, activo adquirido como consecuencia de la combinación de negocios mencionada en la nota 22.a).

Además, la Sociedad concedió a Walinver 21 Group, S.L. un crédito por importe de 7.000.000 euros, con vencimiento el 15 de marzo de 2019 y que devenga un tipo de interés de mercado, si bien ha sido cancelado como consecuencia de la combinación de negocios mencionada en la nota 22.b).

### b) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	15/05/2017		31/12/2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>No vinculadas:</b>				
· Fianzas y depósitos .....	635.316	---	689.662	---
<b>Total .....</b>	<u>635.316</u>	<u>---</u>	<u>689.662</u>	<u>---</u>

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

### c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	15/05/2017	31/12/2016
	Corriente	Corriente
<b>Vinculadas:</b>		
· Clientes .....	5.693	15.677
<b>No vinculadas:</b>		
· Clientes .....	1.491.191	1.477.744
· Deterioro de deudores.....	(1.281.463)	(1.281.463)
· Deudores varios .....	78.794	78.879
· Personal .....	---	2.257
· Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 17) ..	21.035	---
<b>Total .....</b>	<b><u>315.250</u></b>	<b><u>293.094</u></b>

77.244 euros del saldo de "Deudores varios" (9.715 euros del saldo de "Clientes" y 77.244 euros del saldo de "Deudores varios" en el ejercicio anterior) son de Atocha 24, C.B.

#### d) Deterioro del valor.

Durante el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 no se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable, pero sí hubo movimientos en el pasado ejercicio 2016. Su detalle fue el siguiente:

	Importe
Saldo al 31/12/2015 .....	1.030.306
· Dotación.....	251.157
· Aplicación .....	---
<b>Saldo al 31/12/2016 .....</b>	<b><u>1.281.463</u></b>
· Dotación.....	---
· Aplicación .....	---
<b>Saldo al 15/05/2017 .....</b>	<b><u>1.281.463</u></b>



#### e) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los activos financieros por vencimientos es como sigue:

	2017	2018	2019	Años posteriores	Parte corriente	Parte no corriente
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
· Créditos a empresas .....	7.000.000	---	---	---	7.000.000	---
<b>Inversiones financieras:</b>						
· Otros activos financieros .....	---	---	---	635.316	---	635.316
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
· Clientes por ventas y servicios ..	209.728	---	---	---	209.728	---
· Clientes emp. grupo y asociadas	5.693	---	---	---	5.693	---
· Deudores varios .....	78.794	---	---	---	78.794	---
<b>Total .....</b>	<b><u>7.294.215</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>635.316</u></b>	<b><u>7.294.215</u></b>	<b><u>635.316</u></b>

#### f) Importes denominados en moneda extranjera.

La Sociedad no tiene activos financieros monetarios denominados en moneda extranjera al 15 de mayo de 2017 ni los tenía al 31 de diciembre de 2016.



**13.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.**

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles. Del total, 61.138 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

**14.- Fondos propios.**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

**a) Capital.**

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde en su totalidad a personas físicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se ha transformado en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se han sustituido por acciones, si bien este acuerdo se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios (ver nota 23).

Los títulos representativos del capital social no cotizan en Bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene la intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2017.

Al comienzo del periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017, el titular de las participaciones era en un 99,96% la sociedad Walinver 21 Group, S.L. y en un 0,04% a una persona física. Con fecha 8 de marzo de 2017, Walinver 21 Group, S.L. ha adquirido la totalidad de la sociedad, pasando a ser el socio único. Con fecha 13 de marzo de 2017, se ha inscrito en el Registro Mercantil la correspondiente declaración de unipersonalidad.

Con fecha 21 de marzo de 2017, el Socio Único ha adoptado las siguientes decisiones:

- 1) La fusión con Walinver 21 Group, S.L., mediante la absorción de ésta por parte de la Sociedad. La absorbida se disuelve sin liquidación y transmite en bloque de su patrimonio social a la absorbente, la cual adquiere, por título de sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la absorbida. La fecha de efectos contables de esta fusión es el 1 de enero de 2017.

Como consecuencia de la fusión, la Sociedad ha ampliado su capital social en 87.445 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 38.497.579 euros (26.458,816962 euros por participación). Las nuevas participaciones se han asignado y adjudicado en pleno dominio a los socios de la absorbida, quedando de este modo totalmente suscritas y desembolsadas.

Tras esta operación, el capital social se establece en 257.659 euros, dividido en 4.287 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, y la Sociedad pierde su condición de unipersonal.

- 2) La escisión parcial de la Sociedad y la constitución de beneficiaria Walinver Participaciones y Activos, S.L., con el objeto de segregar las unidades económicas realizadas a través de empresas participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada. Los elementos del activo y del pasivo que se han transmitido a la sociedad beneficiaria tienen un valor contable de 60.547.810 euros. Como consecuencia de la referida cesión, la sociedad beneficiaria de la escisión se ha subrogado personalmente y a título universal en todos los derechos y obligaciones derivados de las relaciones jurídicas dimanantes de los elementos patrimoniales que a la misma se



incorporan, a título de sucesora universal. La fecha de efectos contables de esta escisión es el 1 de enero de 2017.

Como consecuencia de la escisión, la Sociedad ha reducido sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.547.810 euros, de los cuales 129.636 euros corresponden a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones.

Tras esta operación, el capital social se establece en 128.013 euros, dividido en 2.130 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 8 de mayo de 2017, el Socio Único ha adoptado las siguientes decisiones:

- 1) La modificación del valor nominal de cada una de las participaciones, pasando el capital social a estar representado por 128.013 participaciones sociales de 1,00 euros de valor nominal cada una.
- 2) Una primera ampliación de capital social en 4.800.000 euros con cargo a reservas voluntarias, mediante la emisión de 4.800.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro cada una de ellas, sin prima de ascunción. Esta ampliación ha sido asumida por los socios preexistentes.
- 3) Una segunda ampliación de capital social en 100.000 euros, mediante la emisión de 100.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euros cada una de ellas y con una prima de ascunción global de 2.200.000 euros. Previa renuncia al derecho de suscripción preferente por los socios preexistentes, esta ampliación es asumida en su totalidad por un nuevo socio mediante aportación en metálico.

Tras estas operaciones, el capital social queda establecido en 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una.

Todas las operaciones mencionadas han sido elevadas a público con fecha 8 de mayo de 2017 y, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, se encuentran inscritas en el Registro Mercantil.

**b) Prima de emisión.**

Esta reserva es de libre disponibilidad.

**c) Reservas.**

**1. Reserva legal.**

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta 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, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Al 15 de mayo de 2017, la Sociedad tiene dotada esta reserva por encima del límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

**2. Reservas voluntarias.**

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

4



## 15.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad ha procedido a reconocer en el patrimonio neto la variación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados cuyo vencimiento según contrato es el 22 de diciembre de 2017.

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 y durante el anterior ejercicio 2016 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 31/12/2015 .....	(337.920)	---	(84.480)	(253.440)
Variación valor razonable 2016 ..	161.406	---	40.351	121.055
Trasposos .....	176.514	(176.514)	---	---
<b>Saldo al 31/12/2016 .....</b>	<b>---</b>	<b>(176.514)</b>	<b>(44.129)</b>	<b>(132.385)</b>
Variación valor razonable 2017 ..	---	---	---	---
Trasposos .....	---	---	---	---
<b>Saldo al 15/05/2017 .....</b>	<b>---</b>	<b>(176.514)</b>	<b>(44.129)</b>	<b>(132.385)</b>

## 16.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

## a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

	15/05/2017		31/12/2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Grupo y asociadas:</b>				
· Cuenta corriente .....	---	157.350	---	150.422
<b>Vinculadas:</b>				
· Cuenta corriente con socios .....	---	2.199.998	---	---
<b>No vinculadas:</b>				
· Deudas con entidades de crédito .....	20.440.130	6.331.090	18.827.687	2.052.629
· Arrendamientos financieros (nota 8) ...	4.023.015	518.653	4.200.399	516.360
· Derivados .....	---	176.514	---	176.514
· Fianzas y depósitos recibidos .....	977.987	---	940.088	---
<b>Total .....</b>	<b><u>25.441.132</u></b>	<b><u>9.383.605</u></b>	<b><u>23.968.174</u></b>	<b><u>2.895.925</u></b>

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

El derivado se corresponde al 15 de mayo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 con el valor razonable de un contrato de permuta de interés, relacionado con un préstamo hipotecario, con un nominal de 4.500.000 euros y vencimiento final en diciembre de 2017. Al 15 de mayo de 2017, su valor razonable asciende a 176.514 euros a favor de la entidad de crédito (176.514 euros en 2016).

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:



Concepto	15/05/2017		31/12/2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos .....	---	5.000.000	---	---
Préstamos hipotecarios .....	15.535.536	1.265.090	15.535.535	2.014.437
Pólizas de crédito .....	4.904.594	---	3.292.152	---
Intereses devengados pendientes de liquidación .....	---	66.000	---	38.192
<b>Total .....</b>	<b>20.440.130</b>	<b>6.331.090</b>	<b>18.827.687</b>	<b>2.052.629</b>

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 2.090.888 euros del pasivo no corriente y 96.125 euros del pasivo corriente a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B., del cual quedan intereses pendientes de pago por importe de 0 euros.

Los préstamos hipotecarios restantes gravan las 10 fincas descritas en la nota 7, así como rentas anuales de inquilinos arrendados en 4 de estas fincas hipotecadas, por importe global de 645.096 euros.

El saldo por préstamos corresponde a uno recibido con vencimiento el 15 de septiembre de 2019.

El saldo por cuentas de crédito corresponde a una recibida con límite de 5.000.0000 euros y vencimiento en marzo de 2018. La Sociedad mantiene un saldo disponible en cuentas de crédito de 95.406 euros al 15 de mayo de 2017 (1.707.048 euros al 31 de diciembre de 2016).

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

#### b) Otra información sobre las deudas.

##### 1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son los siguientes:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo .....	euro	1,69%	1,69%	2017	5.000.000	---	5.000.000
Prést. hipotecario ...	euro	2,00%	2,00%	2025	1.035.333	956.129	79.204
Prést. hipotecario ...	euro	5,10%	5,10%	2024	6.615.503	6.192.271	423.231
Prést. hipotecario ...	euro	1,02%	1,02%	2024	4.352.061	3.885.253	466.808
Prést. hipotecario ...	euro	2,00%	2,00%	2025	2.610.717	2.410.995	199.722
Prést. hipotecario ...	euro	2,00%	2,00%	2029	2.187.012	2.090.888	96.125
Cuenta de crédito ...	euro	1,42%	1,42%	2018	4.904.594	4.904.594	---
<b>Total .....</b>					<b>26.705.219</b>	<b>20.440.130</b>	<b>6.265.089</b>

2. A 15 de mayo de 2017, la Sociedad no tiene constituidas otras garantías sobre ninguna de sus deudas que las rentas de cinco de las fincas hipotecadas por un importe global de 645.096 euros (645.096 euros a 31 de diciembre de 2016).

3. El préstamo hipotecario cuyo saldo es de 6.615.503 euros tiene un tipo fijo del 5,10%, lo que supone, para el banco, incurrir en un riesgo de tipo de interés durante el plazo de duración del préstamo. Por ello, la Sociedad ha aceptado que la cancelación anticipada del préstamo, total o parcial, cualquiera que sea la causa por la que ésta se produzca, ya sea consecuencia de su amortización anticipada o por concurrir una causa de vencimiento anticipado del préstamo, conlleve además la liquidación económica de una compensación por riesgo de tipos de interés. Ésta se calculará por el banco de acuerdo a las prácticas y usos bancarios aplicables a esta clase de operaciones, aplicando a tal efecto los tipos de interés de mercado existentes en la fecha de cancelación, total o parcial o de vencimiento anticipado del préstamo en relación con una operación hipotética en similares condiciones económicas y de pago y por un plazo equivalente al que medie entre la fecha de cancelación, total o parcial, o de vencimiento anticipado y la fecha de vencimiento natural del préstamo.

c) **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	15/05/2017	31/12/2016
<b>Grupo y asociadas:</b>		
- Proveedores .....	---	2.213
<b>No vinculadas:</b>		
- Proveedores .....	22.252	50.036
- Acreedores varios .....	20.463	20.293
- Pasivos por impuesto corriente (nota 17) .....	164.616	93.949
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 17).....	302.074	152.594
<b>Total .....</b>	<b><u>509.405</u></b>	<b><u>319.085</u></b>

d) **Clasificación por vencimientos.**

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
- Con entidades de crédito	6.331.090	6.820.523	1.967.336	2.021.043	2.077.164	7.554.064	6.331.090	20.440.130
- Por arrendamiento financiero	518.653	535.818	542.739	549.748	556.849	1.837.861	518.653	4.023.015
- Derivados	176.514	---	---	---	---	---	176.514	---
- Otros pasivos financieros	2.199.998	---	---	---	---	---	2.199.998	---
Deudas empresas grupo	157.350	---	---	---	---	977.987	157.350	977.987
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:								
- Proveedores	22.252	---	---	---	---	---	22.252	---
- Otros acreedores	20.463	---	---	---	---	---	20.463	---
<b>Total pasivos financieros</b>	<b><u>9.426.320</u></b>	<b><u>7.356.341</u></b>	<b><u>2.510.074</u></b>	<b><u>2.570.792</u></b>	<b><u>2.634.013</u></b>	<b><u>10.369.912</u></b>	<b><u>9.426.320</u></b>	<b><u>25.441.132</u></b>

e) **Importes denominados en moneda extranjera**

La Sociedad no tiene pasivos financieros monetarios denominados en moneda extranjera al 15 de mayo de 2017 ni los tenía al 31 de diciembre de 2016.

17.- **Situación fiscal.**

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 15 de mayo de 2017, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido .....	1.222.800	---	---
Pasivos por impuesto corriente .....	---	---	164.616
Impuesto sobre sociedades ejercicio anterior ..	---	21.305	93.949
IVA mayo/2017 .....	---	---	186.087
IRPF mayo/2017 .....	---	---	16.446
IRAIU mayo/2017 .....	---	---	114
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b><u>1.222.800</u></b>	<b><u>21.305</u></b>	<b><u>461.212</u></b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	5.478
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b><u>1.222.800</u></b>	<b><u>21.305</u></b>	<b><u>466.690</u></b>

9.610 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (15.470 euros en el ejercicio anterior).



El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2016, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido .....	426.671	---	---
Pasivos por impuesto corriente .....	---	---	93.949
IVA diciembre/2016 .....	---	---	97.317
IRPF diciembre/2016 .....	---	---	49.891
IRAIU diciembre/2016 .....	---	---	171
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>426.671</b>	<b>---</b>	<b>241.328</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	5.215
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>426.671</b>	<b>---</b>	<b>246.543</b>

- b) El impuesto sobre sociedades corriente recoge el importe a pagar o recuperar estimado por la liquidación de dicho impuesto, según los siguientes cálculos

	15/05/2017	31/12/2016
Base imponible .....	2.062.653	3.656.500
Cuota íntegra:		
- Tipo impositivo al 25%.....	170.674	452.652
Deducciones doble imposición dividendos .....	---	(4.875)
Deducción por reversion medidas temporarias 2015 y 2016 ..	(2.843)	(5.228)
Cuota líquida .....	167.831	442.549
Pagos a cuenta .....	---	(341.789)
Retenciones .....	(3.215)	(6.801)
<b>Total a pagar o (devolver) .....</b>	<b>164.616</b>	<b>93.959</b>

- c) La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 es como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio .....			1.937.471			---
Impuesto sobre sociedades .....	182.047	---	182.047	---	---	---
Diferencias permanentes .....	---	---	---	---	---	---
Diferencias temporarias:						
- Con origen en el ejercicio .....	---	(56.865)	(56.865)	---	---	---
Compensación BIN .....			---			---
<b>Base imponible (resultado fiscal) .....</b>			<b>2.062.653</b>			<b>---</b>

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en el ejercicio 2016 fue como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio .....			1.073.652			121.055
Impuesto sobre sociedades .....	491.533	---	491.533	40.351	---	40.351
Diferencias permanentes .....	2.514.526	---	2.514.526	---	---	---
Diferencias temporarias:						
- Con origen en el ejercicio .....	---	(77.813)	(77.813)	---	(161.406)	(161.406)
Compensación BIN .....			(345.398)			---
<b>Base imponible (resultado fiscal) .....</b>			<b>3.656.500</b>			<b>---</b>

- d) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 antes de impuestos es como sigue:



	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	2.119.518	---	2.119.518
Impuesto al 25% .....	529.879	---	529.879
Aplicación régimen SOCIMI .....	(344.989)	---	(344.989)
Deducciones en la cuota .....	(2.843)	---	(2.843)
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b><u>182.047</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>182.047</u></b>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2016 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.565.185	---	1.565.185
Impuesto al 25% .....	452.642	---	452.642
Deducciones en la cuota .....	(10.103)	---	(10.103)
Efecto fiscal diferencias temporarias .....	48.994	---	48.994
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b><u>491.533</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>491.533</u></b>

e) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>15/05/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Activos por diferencias temporarias deducibles.....	246.065	246.065
Variación de derivados a precio de mercado.....	44.129	44.129
Deducción gasto amortización no deducible .....	122.261	136.477
Ajuste al VR de activos financieros disponibles para la venta .....	810.345	---
<b>TOTAL.....</b>	<b><u>1.222.800</u></b>	<b><u>426.671</u></b>

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- En sus cálculos relativos al impuesto sobre Sociedades corriente, la Sociedad registró diferencias temporarias que generan impuesto sobre sociedades diferido. Esta diferencia temporal se debe al deterioro registrado por la participación que la Sociedad tiene en la empresa del grupo Grupo GB Residencias, S.A.U.

El movimiento del activo por impuesto diferido durante el periodo de cuatro meses y medio finalizado el 15 de mayo de 2017 y el ejercicio 2016 es como sigue:

	<u>Importe</u>
Saldo a 31/12/2015 .....	246.065
Diferencia temporaria deterioro participación en empresas del grupo.....	---
<b>Saldo a 31/12/2016 .....</b>	<b><u>246.065</u></b>
Diferencia temporaria deterioro participación en empresas del grupo.....	---
<b>Saldo a 15/05/2017 .....</b>	<b><u>246.065</u></b>

- El criterio de valoración de los instrumentos financieros derivados mencionados en la nota 4.VI.d, ha generado un impuesto diferido por el efecto fiscal del 25%, es decir 44.129 euros (44.129 euros en 2016), del ajuste a valor razonable que a 15 de mayo de 2017 asciende a 176.514 euros (176.514 euros en 2016) tal y como se explica en la nota 15.
- Conforme a la estimación de la declaración del impuesto sobre sociedades de 2016, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual. El detalle del gasto deducible diferido a aplicar a partir del ejercicio 2016 es el siguiente:

Año de origen	Bases	Bases pendientes 31/12/2016	Aplicación 2017	Impuesto diferido 25%
2013	333.043	271.816	(28.314)	60.876
2014	335.829	274.090	(28.551)	61.385
	<u>668.872</u>	<u>545.906</u>	<u>(56.865)</u>	<u>122.261</u>

- El criterio de valoración de los activos financieros disponibles para la venta adquiridos como consecuencia de la combinación de negocios mencionada en la nota 22.a), generó en la sociedad absorbida un impuesto diferido por el efecto fiscal del ajuste a valor razonable de dichos activos, por importe de 810.345 euros.
- f) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:
- |                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Impuesto sobre Sociedades ..... | De 2012 a 2015    |
| IRPF .....                      | De 2013 a 2017    |
| IVA .....                       | De 2013 a 2017    |
| Otros impuestos .....           | Según plazo legal |

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales.

- g) Las operaciones societarias mencionadas en las notas 14 y 22 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades. La información requerida por la legislación vigente se suministrará en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

**18.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.**

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 15 de mayo de 2017, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 33.205.932 euros, según el siguiente detalle:

	<u>15/05/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Reserva legal .....	63.599	63.599
Reservas voluntarias .....	---	33.142.333
<b>TOTAL .....</b>	<b><u>63.599</u></b>	<b><u>33.205.932</u></b>

- b) Dado que 2016 fue el primer ejercicio en que la Sociedad opta por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado dicho régimen fiscal.
- c) Por el mismo motivo, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en que haya resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley 11/2009.
- d) La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 se detalla en el Anexo 1 de las presentes notas explicativas.



- e) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, según se detalla en el Anexo 1 de las presentes notas explicativas.
- f) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, no hay reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

#### 19.- Ingresos y gastos.

##### a) Importe neto de la cifra de negocios.

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. 116.653 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (117.212 euros en el ejercicio 2106).

##### b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas del grupo.

##### c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	Importe	
	15/05/2017	31/12/2016
Seguridad social a cargo de la empresa .....	21.096	49.839
Otros gastos sociales .....	4.745	9.496
<b>Total .....</b>	<b><u>25.841</u></b>	<b><u>59.335</u></b>

##### d) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	2	2
Dirección financiera.....	1	---	1
Responsable financiera.....	---	1	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaría .....	---	1	1
Comercial .....	1	---	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peón finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b><u>5</u></b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>11</u></b>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2016 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	1	1
Dirección financiera.....	1	---	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaría .....	---	1	1
Comercial .....	1	---	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peón finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b><u>5</u></b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>9</u></b>

**20.- Operaciones con partes vinculadas.**

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 12 y 16 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 han sido las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
- Ingresos por arrendamientos .....	6.096	7.841	---	13.938
- Prestación de servicios de gestión .....	15.025	---	---	15.025
	<b><u>21.121</u></b>	<b><u>7.841</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>28.963</u></b>
<b>Gastos:</b>				
- Gastos de personal:				
- Retribuciones .....	---	---	78.708	78.708
	<b><u>---</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>78.708</u></b>	<b><u>78.708</u></b>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2016 fueron las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
- Ingresos por arrendamientos .....	121.735	18.819	---	140.554
- De instrumentos financieros:				
- Ingresos financieros .....	33.119	---	---	33.119
	<b><u>154.854</u></b>	<b><u>18.819</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>173.674</u></b>
<b>Gastos:</b>				
- Trabajos realizados por otras empresas .....	143.307	---	---	143.307
- Gastos de personal:				
- Retribuciones .....	---	---	284.977	284.977
	<b><u>143.307</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>284.977</u></b>	<b><u>428.284</u></b>
<b>Adquisiciones de inmovilizado .....</b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>4.165.800</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>4.165.800</u></b>

Las adquisiciones de inmovilizado fueron efectuadas por Atocha 24, C.B.

Durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 no se han asumido obligaciones por cuenta de los administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.



Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

**21.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

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

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la m de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	<u>15/05/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>Días</u>	
Período medio de pago a proveedores .....	1	11
Ratio de operaciones pagadas .....	---	11
Ratio de operaciones pendientes de pago .....	15	20
	<u>Importe (€)</u>	<u>Importe (€)</u>
Total pagos realizados .....	558.689	1.982.253
Total pagos pendientes .....	44.674	54.585

**22.- Combinaciones de negocios.**

- a) Con fecha 8 de mayo de 2017, se ha elevado a público el acuerdo adoptado por el Socio Único, constituido en Junta General con fecha 21 de marzo de 2017, según el cual se aprueba el balance de fusión al día 1 de enero de 2017 y la fusión por absorción de la empresa matriz de la Sociedad, Walinver 21 Group, S.L., produciéndose la disolución sin liquidación de la absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a la absorbente y la adquisición por título de sucesión universal, por parte de la Sociedad, de los derechos y obligaciones de la absorbida.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los administradores de la sociedad absorbente y de la sociedad absorbida recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como balances de fusión los cerrados por las sociedades al 31 de diciembre de 2016.
- Determinar el día 1 de enero de 2017 como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Dado que la sociedad absorbida es titular del 100% de las participaciones de la sociedad absorbente es necesario el aumento del capital de la sociedad absorbente y, por consiguiente, el correspondiente canje de acciones. La relación de canje se ha efectuado de acuerdo con los balances de fusión y, como consecuencia, la absorbente ha ampliado su capital social en 87.445,50 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 38.497.578,68 euros. Estas participaciones, así como las que anteriormente ya poseía Walinver 21 Group, S.L., se atribuyen a los socios de la absorbida en proporción a su participación anterior en el capital social de ésta.

La operación de fusión se acoge al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.



Con fecha 1 de enero de 2017 se han reconocido en la Sociedad los activos y pasivos recibidos por su valor contable previo, según el siguiente detalle:

WALINVER 21 GROUP, S.L.

<u>ACTIVO</u>	Saldo 01/01/2017	<u>PASIVO</u>	Saldo 01/01/2017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>45.498.992</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>18.853</b>
Inversiones financieras emp. grupo a L.P	44.688.647	Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.928
Activos por impuesto diferido	810.345	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.925
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>131.103</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.305		
Inversiones financieras empresas grupo a CP	47.733		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	62.065		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>45.630.095</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>18.853</b>

Los activos y pasivos recíprocos han quedado cancelados con fecha 1 de enero de 2017.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas se corresponde con su valor contable.

Los ingresos y gastos se han imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad desde el 1 de enero del 2017, fecha de efectos contables de la fusión.

Dado que la operación se ha contabilizado por los importes contables por los que figuraban los activos y pasivos en la sociedad transmitente, no se han generado impuestos diferidos.

- b) Con fecha 8 de mayo de 2017, se ha elevado a público el acuerdo adoptado por el Socio Único, constituido en Junta General con fecha 21 de marzo de 2017, según el cual se aprueba el balance de escisión al día 1 de enero de 2017 y la escisión parcial de la sociedad y constitución de la sociedad beneficiaria Walinver Participaciones y Activos, S.L., consistente en la segregación de las unidades económicas realizadas a través de sociedades participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada.

Los elementos del activo y del pasivo que se han transmitido a la sociedad beneficiaria tienen un valor contable de 60.547.810 euros, correspondiendo íntegramente a inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (ver nota 11).

Como consecuencia de la referida cesión, la sociedad beneficiaria de la escisión se ha subrogado personalmente y a título universal en todos los derechos y obligaciones derivados de las relaciones jurídicas dimanantes de los elementos patrimoniales que a la misma se incorporan, a título de sucesora universal.

A los efectos de la mencionada escisión, el proyecto formulado por los administradores de la Sociedad recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como balance de escisión el contenido en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de la Sociedad.
- Determinar el día 1 de enero de 2017 como fecha a partir de la cual las operaciones correspondientes a los activos cedidos se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad beneficiaria.

La relación de canje se ha efectuado de acuerdo con el balance de escisión y, como consecuencia, la Sociedad ha reducido sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.547.810 euros, de los cuales 129.636 euros corresponden a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones, correspondientes a los socios de la Sociedad en proporción a su participación anterior en el capital social de ésta.

La operación de fusión se acoge al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.



Dado que la operación se ha contabilizado por los importes contables por los que figuraban los activos y pasivos en la sociedad transmitente, no se han generado impuestos diferidos.

### 23.- Hechos posteriores significativos.

Con excepción de lo mencionado a continuación, no ha habido hechos dignos de mención en los días transcurridos desde el 15 de mayo de 2017 hasta la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios.

Con fecha 26 de mayo de 2017 se han elevado a público los acuerdos adoptados por la Junta General el 22 de mayo anterior, entre los cuales destacan los siguientes:

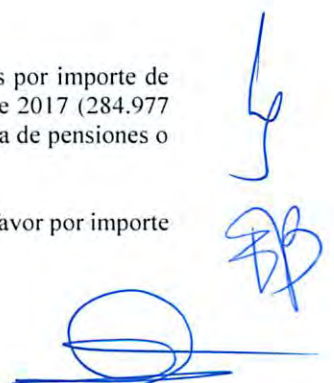
- a) Transformación de la Sociedad en una sociedad anónima.
- b) Sustitución de las 5.028.013 participaciones sociales de 1,00 euro cada una por 5.028.013 nuevas acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.028.013, ambas inclusive, de una sola clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas.
- c) Optar por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándose la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").
- d) Solicitud de admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), en el segmento SOCIMIS de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad actualmente en circulación, así como de las que pudiesen llegar a emitirse entre la fecha de la Junta mencionada y la fecha de efectiva admisión a negociación de las acciones. La vigencia de este acuerdo es de un año, quedando sin efecto si transcurrido ese plazo no se ha producido la admisión a cotización.
- e) Aprobación de las modificaciones estatutarias necesarias con el fin de adaptar los Estatutos Sociales a la nueva forma societaria y a los requisitos de incorporación requeridos en el MAB para la admisión a cotización de las acciones de la sociedad.
- f) Aprobación del Reglamento Interno de Conducta requerido por la legislación.
- g) Creación de una página web corporativa, con la dirección [www.amlocalesproperty.com](http://www.amlocalesproperty.com)

### 24.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

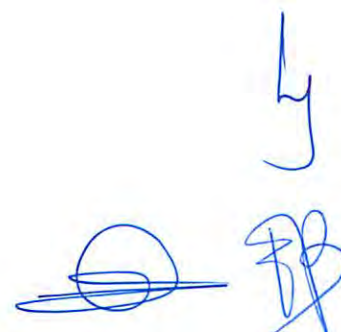
### 25.- Otra información.

- a) Los administradores han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 78.708 euros durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 (284.977 euros en el ejercicio 2016). La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los administradores a 15 de mayo de 2017.
- b) A 15 de mayo de 2017, los administradores mantienen saldos en cuenta corriente a su favor por importe de 2.199.998 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2016).



- c) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. A 15 de mayo de 2017, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 4.339 euros, mismo importe que en 2016.
- d) Los honorarios satisfechos por la auditoría de los presentes estados financieros intermedios ascienden a 3.000 euros (3.649 euros por la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2016).
- e) Durante el periodo de cuatro meses y medio terminado el 15 de mayo de 2017 ni durante el ejercicio 2016, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.





**ANEXO I**

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 15 de mayo de 2017 es el siguiente:

<b>Inmueble</b>	<b>Fecha adquisición</b>	<b>Valor neto</b>
Nave industrial C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan) .....	22/03/1993	189.782,51
Parking C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan) .....	22/03/1993	55.569,58
Local comercial C/ Monforte de Lemos, 33 (Madrid) .....	20/04/1994	206.568,70
Local comercial "A" C/Claudio Coello, 44 (Madrid) .....	15/03/1994	247.945,86
Local comercial "C" C/Claudio Coello, 44 (Madrid) .....	15/03/1994	230.963,41
Local comercial C/ Jacinto Verdaguer, 2 (Madrid) .....	17/01/1996	133.423,77
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 (Madrid) .....	28/10/1994	834.910,84
Nave industrial Avda. Estudiantes, 67 (Valdepeñas) .....	28/04/1996	343.920,62
Nave industrial Los Llanos (Galapagar) .....	01/04/1998	581.035,52
Local comercial C/ General Martínez Campos, 26 (Madrid) .....	28/01/1997	456.648,93
Solar (Alcázar de San Juan) .....	31/12/1997	125.533,03
Locales comerciales "A" y "B" C/ Príncipe de Vergara, 266 (Madrid) ...	01/10/1997	711.254,35
Local Centro Comercial Río Norte (Alcobedas) .....	22/12/1997	589.926,61
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander) .....	29/06/1998	1.172.551,57
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 (Sevilla) .....	22/08/1998	2.207.480,07
Locales Centro Comercial Rioeste (Alcorcón) .....	04/11/1999	2.590.504,38
Local Centro Comercial Río Norte (Alcobedas) .....	27/12/1999	498.822,36
Local comercial C/ Sierpes, 44 (Sevilla) .....	06/03/2000	813.992,27
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 (Madrid) .....	23/06/2000	1.747.492,57
Local comercial C/ Jacinto Verdaguer, 2-4 (Madrid) .....	02/02/2001	277.705,12
Local Centro Comercial Augusta (Zaragoza) .....	10/12/2002	1.319.000,00
Local comercial C/ Dos de Mayo, 23 (Móstoles) .....	27/02/2004	1.479.626,68
Local comercial Plaza Mayor (Madrid) .....	11/04/2004	547.582,53
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid) .....	02/06/2004	1.412.846,80
Local comercial Avenida Gran Capitán (Córdoba) .....	20/09/2004	1.746.204,55
Local comercial C/ Fuencarral, 25 (Madrid) .....	29/07/2004	1.153.762,48
Local comercial C/ Alcalá, 310 (Madrid) .....	16/06/2005	744.000,00
Local comercial C/ Augusto Figueroa, 31 (Madrid) .....	04/10/2006	969.000,00
Local comercial C/ Goya, 30 (Madrid) .....	05/12/2006	760.000,00
Local Centro Comercial "Carrefour Los Patios" (Málaga) .....	27/11/2003	1.955.976,95
Local comercial Puerta del Sol (Madrid) .....	21/06/2010	7.925.082,57
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 (Madrid) .....	24/06/2010	6.120.687,86
Local comercial C/ Gran Vía, 61 (Madrid) .....	15/06/2011	6.868.366,67
Locales comerciales "Izq. A" e "Izq. B" C/ Fuencarral, 119 (Madrid) ....	18/12/2012	5.938.995,30
Oficinas "C" y "D" Paseo de la Castellana, 214, 10º (Madrid) .....	26/11/2015	1.942.586,18
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 (Madrid) .....	28/07/2016	4.165.800,00
<b>Total</b> .....		<b>59.065.550,64</b>

**PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO  
DE CUATRO MESES Y MEDIO TERMINADO EL 15 DE MAYO DE 2017**

Los presentes estados financieros intermedios que se incluyen en las páginas 1 a 44 anteriores han sido preparados por el Consejo de Administración en Madrid, a 29 de mayo de 2017.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dña. María Elena García-Baquero Arias



Fdo.: Dña. María Luisa García-Baquero Arias

## **ANEXO 5**

**Informes de Auditoría de los ejercicios 2014, 2015 y 2016.**



**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**

---

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS  
ANUALES, CUENTAS ANUALES E  
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO  
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los socios de **AM LOCALES PROPERTY, S.L.**

### Informe sobre las cuentas anuales

---

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de **AM LOCALES PROPERTY, S.L.**, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

#### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **AM LOCALES PROPERTY, S.L.** a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

---

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

ABANTE AUDIT AUDITORES, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC con el nº SO294



Raúl Cano Gracia  
Socio-auditor de cuentas

23 de junio de 2015



**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014 (notas 1 a 4)**  
 (Importes en euros)

ACTIVO	Notas	2014	2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2014	2013
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>73.988.230</b>	<b>78.435.005</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>48.523.916</b>	<b>49.828.350</b>
Inmovilizado intangible	(5)	---	5	Fondos propios	(14)	48.523.916	49.828.350
Inmovilizado material	(6)	7.102.168	6.803.016	Capital		170.203	170.203
Inversiones inmobiliarias	(7)	61.478.106	65.903.849	Prima de emisión		17.114.324	17.114.324
Inversiones en emp. del grupo y asociadas a largo plazo:				Reservas			
· Instrumentos de patrimonio	(11)	3.707.371	3.865.144	· Legal y estatutarias		63.599	63.599
· Créditos a empresas	(12.a)	390.000	346.000	· Otras reservas		32.814.896	31.152.431
Inversiones financieras a largo plazo:	(12.b)			Resultado del ejercicio		(1.303.602)	1.662.465
· Otros activos financieros		698.397	758.044	<b>Ajustes por cambios de valor</b>	(15)		
Activos por impuesto diferido	(17)	612.188	758.947	· Operaciones de cobertura		(335.504)	(334.672)
		<b>4.764.790</b>	<b>6.066.766</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>26.969.593</b>	<b>30.227.623</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>4.764.790</b>	<b>6.066.766</b>	Deudas a largo plazo:	(16.b)		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	(12.d)			· Deudas con entidades de crédito.		20.359.586	23.080.493
· Clientes por ventas y prestación de servicios		355.794	412.457	· Acreedores por arrendamientos financieros	(8)	5.239.184	5.738.423
· Clientes, empresas del grupo y asociadas		16.473	29.640	· Derivados		465.977	478.018
· Deudores varios		29.607	207.748	· Otros pasivos financieros		904.846	930.689
· Personal		---	10.000	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		<b>3.259.511</b>	<b>4.445.798</b>
· Activos por impuesto corriente	(17)	---	---	Deudas a corto plazo:	(16.b)		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	(12.a)			· Deudas con entidades de crédito		2.566.599	2.594.464
· Créditos a empresas		610.117	710.315	· Acreedores por arrendamiento financiero	(8)	500.116	490.435
· Otros activos financieros		429.623	627.396	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(16.a)		
Inversiones financieras a corto plazo:	(12.b)			· Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	(16.d)		
· Valores representativos de deuda		2.710.643	3.399.607	- Proveedores		26.078	22.522
· Otros activos financieros		---	56	- Proveedores, empresas del grupo y asociadas		---	---
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	(13)			- Acreedores varios		47.048	73.173
· Tesorería		612.533	669.547	- Personal		---	3.397
		<b>78.753.020</b>	<b>84.501.771</b>	· Pasivos por impuesto corriente	(17)	---	---
				· Otras deudas con las Administraciones Públicas	(17)	119.670	103.503
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>78.753.020</b>	<b>84.501.771</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>78.753.020</b>	<b>84.501.771</b>


**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (notas 1 a 4)**  
(Importes en euros)

	Notas	2014	2013
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios:	(18.a)		
· Ventas		3.208	12.975
· Ingresos por prestación de servicios		6.461.452	7.234.070
Aprovisionamientos:			
· Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(27.615)	(29.638)
· Trabajos realizado por otras empresas	(19)	(142.388)	(140.558)
Otros ingresos de explotación			
· Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	(18.b)	39.622	7.538
· Subvenciones de explotación		22.374	6.308
Gastos de personal:			
· Sueldos, salarios y asimilados		(549.157)	(544.409)
· Cargas sociales	(18.c)	(52.937)	(45.507)
Otros gastos de explotación:			
· Servicios exteriores		(1.130.012)	(1.175.051)
· Tributos		(334.684)	(325.906)
· Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerci	(12.e)	59.743	(42.525)
Amortización del inmovilizado	(5,6 y 7)	(1.119.431)	(1.110.142)
Deterioros y resultados por enajenación:			
· Deterioros y pérdidas	(7)	(3.628.772)	---
· Resultado por enajenación y otras	(6)	2.066	---
Otros resultados		97.600	11.739
<b>RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(298.931)</b>	<b>3.858.894</b>
Ingresos financieros:	(10.b)		
· De participaciones en instrumentos de patrimonios:			
· En empresas del grupo y asociadas		19.500	28.844
· De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
· De empresas del grupo	(19)	9.301	8.927
· De terceros		231.865	15.562
Gastos financieros:	(10.d)		
· Por deudas con terceros		(979.678)	(1.055.680)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
· Deterioros y pérdidas	(11.a)	(151.773)	(345.771)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(870.785)</b>	<b>(1.348.118)</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.169.716)</b>	<b>2.510.776</b>
Impuestos sobre beneficios	(17)	(133.886)	(848.311)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.303.602)</b>	<b>1.662.465</b>







## AM LOCALES PROPERTY, S.L.

(Importes en euros)

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	2014	2013
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.303.602)	1.662.465
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
· Por coberturas de flujos de efectivo	2.721	169.688
· Efecto impositivo	(3.553)	(50.907)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(832)	118.781
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(1.304.434)</b>	<b>1.781.246</b>

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Capital		Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2012</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	29.598.030	1.554.401	(453.453)	48.047.104
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2013</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	29.598.030	1.554.401	(453.453)	48.047.104
Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	---	1.662.465	118.781	1.781.246
Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	---	---	1.554.401	(1.554.401)	---	---
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2013</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	31.152.431	1.662.465	(334.672)	49.828.350
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2014</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	31.152.431	1.662.465	(334.672)	49.828.350
Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	---	(1.303.602)	(832)	(1.304.434)
Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	---	---	1.662.465	(1.662.465)	---	---
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2014</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	32.814.896	(1.303.602)	(335.504)	48.523.916

**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (notas 1 a 4)**  
 (Importes en euros)

	2014	2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.169.716)	2.510.776
<b>Ajustes del resultado:</b>		
· Amortización del inmovilizado	1.119.431	1.110.142
· Correcciones valorativas por deterioro	3.569.029	42.525
· Variación de provisiones	151.773	345.771
· Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(2.066)	---
· Ingresos financieros	(260.666)	(24.489)
· Gastos financieros	979.678	1.055.680
· Otros ingresos y gastos	50.062	43.692
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
· Deudores y otras cuentas a cobrar	257.971	(446.446)
· Acreedores y otras cuentas a pagar	1.052	(1.124.030)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
· Pagos de intereses	(984.748)	(1.055.680)
· Cobros de intereses	260.666	24.489
· Pagos por impuesto sobre beneficios	(10.851)	(59.954)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>3.961.615</b>	<b>2.422.476</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones:</b>		
· Empresas del grupo y asociadas	(480.195)	(836.538)
· Inmovilizado material	(435.897)	(528.785)
· Inversiones inmobiliarias	(665.587)	(900.069)
· Otros activos financieros	(3.724.643)	(20.932.429)
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
· Empresas del grupo y asociadas	740.166	145.703
· Inmovilizado material	2.066	---
· Otros activos financieros	4.473.310	22.139.817
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(90.780)</b>	<b>(912.301)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
· Emisión:		
· Deudas con entidades de crédito	---	---
· Deudas con empresas del grupo y asociadas	---	1.158.304
· Otras deudas	141.600	195.513
· Devolución y amortización:		
· Deudas con entidades de crédito	(2.743.702)	(2.685.345)
· Deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.158.304)	---
· Otras deudas	(167.443)	(194.222)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>(3.927.849)</b>	<b>(1.525.750)</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(57.014)</b>	<b>(15.575)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	669.547	685.122
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	612.533	669.547

JP



**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(Importes en euros)**

**1.- Actividad de la empresa.**

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la sociedad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.** Su domicilio actual se encuentra en la calle Fortuny, nº 6, de Madrid.

b) Objeto y actividad de la sociedad.

Constituyen el objeto de la sociedad:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Grupo de sociedades.

La sociedad forma parte del grupo de empresas dominado por **Waliver 21 Group, S.L.** siendo ésta su sociedad dominante directa. Dicha sociedad tiene su domicilio fiscal y social en la calle Fortuny nº6, 4ª Planta (Madrid).

Los administradores de **Waliver 21 Group, S.L.** no están obligados a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

**2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.**

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 se han preparado a partir de los registros contables de **AM Locales Property, S.L.** y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014 no han sido sometidas a la aprobación de la Junta General de Socios. No obstante, se espera que sean aprobadas sin modificaciones.

En virtud de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007, la sociedad sigue aplicando, en aquello que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

b) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2013 aprobadas por la Junta General de Socios el 30 de junio de 2014.

c) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

d) Moneda funcional y moneda de presentación.

Las cuentas anuales se presentan en euros, redondeadas a la unidad más cercana, ya que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales.

1. Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

• Deterioro deudores comerciales

El deterioro del saldo de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

• Inversiones inmobiliarias

La entidad considera que los bienes que integran este epígrafe se mantienen para obtener rentas, a través de su arrendamiento, en lugar de para su uso normal en la producción o suministro de bienes, ni para fines administrativos.

2. Cambios de estimación.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.



**3.- Aplicación del resultado del ejercicio.**

La Junta General de Socios celebrada el 30 de junio de 2014 acordó distribuir el beneficio de 2013 por importe de 1.662.465 euros a reservas voluntarias.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Socios la siguiente aplicación de resultados:

	<u>Importe</u>
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Resultado del ejercicio (Pérdidas) .....	<1.303.602>
<b><u>Aplicación</u></b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores .....	<1.303.602>
<b>Total</b> .....	<b>&lt;1.303.602&gt;</b>

Al 31 de diciembre de 2014, el importe de las reservas no distribuibles es de 63.599 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal.

**4.- Normas de registro y valoración.**

**I. Inmovilizado intangible.**

Tanto las aplicaciones informáticas como las concesiones administrativas se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

<b>Grupo</b>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3
Concesiones administrativas.....	5

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

**II. Inmovilizado material.**

**a) Reconocimiento inicial.**

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado material se presenta en el balance de situación por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.



## b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	Años de vida útil estimada
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Maquinaria.....	10
Instalaciones.....	10
Mobiliario.....	10
Equipo para procesos informáticos.....	4
Elementos de transporte.....	6

La sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

## c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

## d) Deterioro del valor de los activos.

La sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

## III. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.



IV. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la sociedad desarrolla sus actividades.

La sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

V. Arrendamientos.

La sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos financieros.

Al inicio del arrendamiento financiero, la sociedad reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor razonable del bien arrendado o el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago. Los gastos financieros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, la sociedad utiliza inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, los cuales se encuentran registrados dentro del inmovilizado material. Los principios contables que se aplican a dichos activos son los mismos que los que se desarrollan en el apartado III. No obstante, si al comienzo del arrendamiento no existe certeza razonable de que la sociedad va a obtener la propiedad al final del plazo de arrendamiento de los activos, éstos se amortizan durante el menor de la vida útil o el plazo del mismo.



- Arrendamientos operativos.

a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

b) Contabilidad del arrendador

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

VI. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

1) Clasificación

Los activos financieros que posee la sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- **Préstamos y partidas a cobrar:** se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** se incluyen valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- **Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:** se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. El control es el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la sociedad o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas no se pueden clasificar en ninguna otra categoría a efectos de su valoración.





2) Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio, la sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cada fecha de balance, la sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

La sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

c) Fianzas.

La sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros.





Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El derivado contratado por la sociedad al 31 de diciembre de 2014 cumple plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2014 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por cambios de valor".

e) Intereses y dividendos.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables, afecta al tipo de interés efectivo. Si la sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.



VIII. 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.

IX. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los 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 al nominal de los créditos por actividades propias 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.

X. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la sociedad. No se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

XI. Gastos de personal.

La sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XII. Impuesto sobre beneficios.

La Sociedad tributa en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades, siendo el ejercicio anterior el primer ejercicio. El grupo fiscal está integrado por las sociedades que a continuación se indican:

- Sociedad dominante: Walinver 21 Group, S.L.
- Sociedades dependientes:
  - Inversiones GB Balboa, S.A.U.
  - AM Locales Property, S.L.
  - Grupo GB Residencias S.A.U.
  - Atención y Servicio a Residentes, S.A.U.
  - AM Invest Espacios, S.L.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del ejercicio. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa





y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La sociedad revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

#### A. Depreciación monetaria y reinversión de beneficios extraordinarios.

En los ejercicios 1997, 1998 y 2000 no se integraron en la base imponible las rentas obtenidas, una vez corregidas en el importe de la depreciación monetaria, en la transmisión onerosa de elementos patrimoniales del inmovilizado material, ya que el importe de las citadas transmisiones se reinvertieron en elementos patrimoniales del inmovilizado material en el plazo legalmente establecido. Cabe destacar los siguientes extremos sobre el particular:

a) No queda por incorporar a la base imponible renta positiva alguna, ya que la entidad se acogió en el ejercicio a lo establecido en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, incluyendo las rentas pendientes de integrar en la base imponible de la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2001, aplicando así mismo la deducción regulada en el artículo 36 ter. de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. Al respecto, se informa de lo siguiente:

- Importe de la renta acogida a la deducción: 1.059.465,92 euros.
- Descripción de los elementos patrimoniales en que se materializó la reinversión: solares y edificaciones.
- Fecha de reinversión: entre febrero y octubre de 2001.





- b) En el ejercicio 2002, la entidad se acogió a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios del artículo 36 ter. de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa de lo siguiente:
- Importe de la renta acogida a la deducción: 2.159.473,12 euros.
  - Fecha de reinversión: entre junio y diciembre de 2002.
- c) En el ejercicio 2003, la entidad se acogió a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa de lo siguiente:
- Importe de la renta acogida a la deducción: 1.529.780,62 euros.
  - Fecha de reinversión: entre abril y diciembre de 2003.
- d) En el ejercicio 2004, la entidad se acogió a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa de lo siguiente:
- Importe de la renta acogida a la deducción: 580.744,64 euros.
  - Fecha de reinversión: entre febrero y diciembre de 2004.
- e) En el ejercicio 2005, la entidad se acogió a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa de lo siguiente:
- Importe de la renta acogida a la deducción: 208.631,01 euros.
  - Fecha de reinversión: entre febrero y diciembre de 2005.
- f) En el ejercicio 2006, la entidad se acogió a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa de lo siguiente:
- Importe de la renta acogida a la deducción: 905.562 euros.
  - Fecha de reinversión: entre febrero y diciembre de 2006.

B. Por operaciones acogidas al régimen de neutralidad fiscal.

En el ejercicio 2001, la sociedad aumento su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

XIII. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

#### XIV. Transacciones con partes vinculadas.

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

#### 5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible en el ejercicio 2014 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.182	(19.182)	---
<b>Total .....</b>	<b>19.182</b>	<b>(19.182)</b>	<b>---</b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible en el ejercicio 2013 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.182	(19.177)	5
<b>Total .....</b>	<b>19.182</b>	<b>(19.177)</b>	<b>5</b>

Durante el ejercicio 2014 ni 2013 no ha habido movimientos en el inmovilizado intangible.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en la amortización acumulada es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2013	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2014
Aplicaciones informáticas .....	19.177	5	---	19.182
<b>Total .....</b>	<b>19.177</b>	<b>5</b>	<b>---</b>	<b>19.182</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2013 en la amortización acumulada fue el siguiente:



Elementos	Saldo a 31/12/2012	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2013
Aplicaciones informáticas .....	18.395	782	---	19.177
<b>Total .....</b>	<b>18.395</b>	<b>782</b>	<b>---</b>	<b>19.177</b>

A 31 de diciembre de 2014, la sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con los inmovilizados intangibles ni existen inmovilizados intangibles en uso totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2014, la totalidad de elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.182 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (16.394 euros al cierre del ejercicio anterior).

#### 6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material en el ejercicio 2014 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Terrenos .....	3.391.740	---	3.391.740
Construcciones.....	3.846.147	(385.057)	3.461.090
Maquinaria .....	68.928	(22.891)	46.037
Instalaciones .....	122.095	(88.338)	33.757
Mobiliario .....	428.281	(283.109)	145.172
Equipo para procesos informáticos .....	53.966	(50.994)	2.972
Elementos de transporte .....	75.696	(55.796)	19.900
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b>7.988.353</b>	<b>(886.185)</b>	<b>7.102.168</b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material en el ejercicio 2013 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Terrenos .....	3.327.731	---	3.327.731
Construcciones.....	3.533.797	(306.610)	3.227.187
Maquinaria .....	64.428	(14.916)	49.512
Instalaciones .....	122.095	(80.117)	41.978
Mobiliario .....	399.838	(246.804)	153.034
Equipo para procesos informáticos .....	49.377	(48.877)	500
Elementos de transporte .....	72.848	(71.274)	1.574
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b>7.571.614</b>	<b>(768.598)</b>	<b>6.803.016</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en el inmovilizado material es el siguiente:



Elementos	Saldo a 31/12/2013	Adiciones	(Bajas)	Saldo a 31/12/2014
Terrenos .....	3.327.731	64.009	---	3.391.740
Construcciones.....	3.533.797	312.350	---	3.846.147
Maquinaria .....	64.428	4.500	---	68.928
Instalaciones .....	122.095	---	---	122.095
Mobiliario .....	399.838	28.443	---	428.281
Equipo para procesos informáticos .....	49.377	4.589	---	53.966
Elementos de transporte .....	72.848	22.006	(19.158)	75.696
Anticipos para inmovilizado material ....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>7.571.614</u></b>	<b><u>435.897</u></b>	<b><u>(19.158)</u></b>	<b><u>7.988.353</u></b>

Los terrenos y construcciones corresponden a una finca situada en Segovia no arrendada durante 2014 ni 2013.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2013 en el inmovilizado material fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2012	Adiciones	Saldo a 31/12/2013
Terrenos .....	3.323.604	4.127	3.327.731
Construcciones.....	3.012.728	521.069	3.533.797
Maquinaria .....	61.928	2.500	64.428
Instalaciones .....	122.095	---	122.095
Mobiliario .....	399.838	---	399.838
Equipo para procesos informáticos .....	48.288	1.089	49.377
Elementos de transporte .....	72.848	---	72.848
Anticipos para inmovilizado material ....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>7.042.829</u></b>	<b><u>528.785</u></b>	<b><u>7.571.614</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2013	Dotación	(Bajas)	Saldo a 31/12/2014
Construcciones .....	306.610	78.447	---	385.057
Maquinaria .....	14.916	7.975	---	22.891
Instalaciones .....	80.117	8.221	---	88.338
Mobiliario .....	246.804	36.305	---	283.109
Equipo para procesos informáticos ..	48.877	2.117	---	50.994
Elementos de transporte .....	71.274	3.680	(19.158)	55.796
<b>Total .....</b>	<b><u>768.598</u></b>	<b><u>136.745</u></b>	<b><u>(19.158)</u></b>	<b><u>886.185</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2013 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2012	Dotación	Saldo a 31/12/2013
Construcciones .....	241.012	65.598	306.610
Maquinaria .....	9.164	5.752	14.916
Instalaciones .....	68.767	11.350	80.117
Mobiliario .....	211.883	34.921	246.804
Equipo para procesos informáticos ..	47.664	1.213	48.877
Elementos de transporte .....	67.107	4.167	71.274
<b>Total .....</b>	<b>645.597</b>	<b>123.001</b>	<b>768.598</b>

La sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre del ejercicio actual y el anterior es como sigue:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Saldo a 31/12/2013
Maquinaria.....	2.272	1.716
Instalaciones.....	39.887	14.858
Mobiliario.....	48.479	48.446
Equipos para procesos de información.....	47.636	42.512
Elementos de transporte.....	36.295	55.453
<b>Total .....</b>	<b>174.568</b>	<b>162.984</b>

Por las bajas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, la entidad ha obtenido unos beneficios de 2.066 euros (no se produjeron bajas en el ejercicio anterior).

A 31 de diciembre de 2014, la sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

#### 7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2014 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	46.164.891	---	(3.628.772)	42.536.119
Construcciones.....	30.712.519	(11.770.532)	---	18.941.987
<b>Total .....</b>	<b>76.877.410</b>	<b>(11.770.532)</b>	<b>(3.628.772)</b>	<b>61.478.106</b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2013 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Valor neto
Terrenos.....	46.164.891	---	46.164.891
Construcciones.....	30.526.809	(10.787.851)	19.738.958
<b>Total .....</b>	<b>76.691.700</b>	<b>(10.787.851)</b>	<b>65.903.849</b>



El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2013	Adiciones	Traspasos	Saldo a 31/12/2014
Terrenos.....	46.164.891	---	---	46.164.891
Construcciones.....	30.526.809	185.710	---	30.712.519
<b>Total .....</b>	<b>76.691.700</b>	<b>185.710</b>	<b>---</b>	<b>76.877.410</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2013 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2012	Adiciones	Traspasos	Saldo a 31/12/2013
Terrenos.....	46.164.891	---	---	46.164.891
Construcciones.....	30.422.730	104.079	---	30.526.809
<b>Total .....</b>	<b>76.587.621</b>	<b>104.079</b>	<b>---</b>	<b>76.691.700</b>

La sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2013	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2014
Construcciones .....	10.787.851	982.681	---	11.770.532
<b>Total .....</b>	<b>10.787.851</b>	<b>982.681</b>	<b>---</b>	<b>11.770.532</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2013 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2012	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2013
Construcciones .....	9.801.492	986.359	---	10.787.851
<b>Total .....</b>	<b>9.801.492</b>	<b>986.359</b>	<b>---</b>	<b>10.787.851</b>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todos ellos ubicados en distintas localidades de España. El importe del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 46.164.891 euros en 2014 (mismo importe en 2013).

La finca "La Florida", ubicada en Alcázar de San Juan, sobre la que se ha construido un edificio destinado a residencia geriátrica, se encuentra gravada por una hipoteca en garantía del préstamo concedido por Banesto mencionado en la nota 16.

Además, existen un total de 15 fincas situadas en Madrid, Santander, Zaragoza y Córdoba gravadas con hipotecas concedidas por varias entidades financieras mencionadas en la nota 16. Durante el ejercicio actual y el anterior no se han capitalizado intereses.

Adicionalmente el banco BBVA ha constituido prenda sobre las rentas de los inquilinos arrendados en los 5 locales hipotecados por los dos préstamos concedidos por un importe total de 10.000.000 euros. El importe del crédito pignorado asciende a 619.172 euros, con su correspondiente actualización de renta, conforme al contrato de arrendamiento. Igualmente se pacta que en el supuesto de resolución o extinción de cualquiera de los contratos reseñados, y formalización de otro contrato con persona distinta de las

enumeradas, tales rentas quedan igualmente pignoradas por los arrendadores a favor del BBVA por causa del préstamo concertado con ellos.

Un total de cinco locales, con un valor neto contable de 10.568.772 euros, presentaban evidencias de deterioro. La Sociedad ha procedido a sus tasaciones por un experto independiente, quien emitió su informe con fecha 31 de julio de 2014, otorgando a los inmuebles un valor de 6.940.000 euros. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar los correspondientes deterioros por un importe total de 3.628.772 euros.

A 31 de diciembre de 2014, la sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con inversiones inmobiliarias.

#### 8.- Arrendamientos financieros.

La sociedad, a 31 de diciembre de 2014, tiene los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(459.120)	(459.120)
<b>Valor neto a 31/12/2013.....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.793.819</u></b>	<b><u>8.312.682</u></b>

La sociedad, a 31 de diciembre de 2013, tenía los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(329.297)	(329.297)
<b>Valor neto a 31/12/2013.....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.923.642</u></b>	<b><u>8.442.505</u></b>

Con fecha 28 de noviembre de 2013 la sociedad ejerció la opción de compra sobre el inmueble situado en Málaga financiado mediante arrendamiento financiero, procediendo a elevar a público la compra efectiva del inmueble.

La conciliación entre el importe de los pagos mínimos futuros por arrendamientos financieros y su valor actual es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pagos mínimos futuros .....	6.289.945	6.892.217
Opción de compra .....	31.176	31.176
	<u>6.321.121</u>	<u>6.923.393</u>
Gastos financieros no devengados .....	581.822	694.535
<b>Valor actual .....</b>	<b><u>5.739.299</u></b>	<b><u>6.228.858</u></b>

El detalle de los pagos mínimos y el valor de los pasivos por arrendamiento financiero, desglosados por plazo de vencimiento, es como sigue:



	2014		2013	
	Pagos mínimos	Valor actual	Pagos mínimos	Valor actual
Hasta un año .....	603.698	500.116	603.698	490.436
Entre uno y cinco años .....	2.414.791	2.098.826	2.414.791	2.059.499
Más de cinco años .....	3.301.206	3.140.358	3.904.904	3.678.923
	6.319.695	5.739.299	6.923.393	6.228.858
Menos parte corriente .....	(603.698)	(500.116)	(603.698)	(490.436)
Total no corriente .....	5.715.997	5.239.184	6.319.695	5.738.423

Los pasivos por arrendamientos financieros están efectivamente garantizados: los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.

## 9.- Arrendamientos operativos.

### a) Arrendador

La sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	31/12/2014	31/12/2013
Hasta un año .....	6.536.799	6.518.322
Entre uno y cinco años .....	14.458.763	13.487.149
Más de cinco años .....	26.024.168	24.627.162
Total cobros mínimos comprometidos.....	47.019.730	44.632.632

Debemos que tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

### b) Arrendatario

La sociedad tiene suscrito con un tercero un contrato de arrendamiento operativo correspondiente a un inmueble y dos plazas de garaje situados en la calle Fortuny nº 6 de Madrid, donde la sociedad tiene su domicilio social y fiscal.

El importe de las cuotas de arrendamiento devengadas durante el ejercicio 2014 ha ascendido a 98.575 euros (98.499 euros en 2013).

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta las actualizaciones por inflación o gastos comunes son los siguientes:

	Pagos mínimos	
	31/12/2014	31/12/2013
Hasta un año .....	98.266	98.760
Entre uno y cinco años .....	65.511	164.600
Más de cinco años .....	0	0
Total pagos mínimos comprometidos.....	163.777	263.360

El contrato fue firmado en agosto de 2005. En él se concierta una duración de diez años, de acuerdo con la ley de Arrendamientos Urbanos y se estipula que el destino del arrendamiento será exclusivamente de oficinas y despacho, constituyendo el cambio de uso causa de resolución de este contrato. La sociedad espera al cierre del ejercicio recibir pagos por subarrendamientos operativos, siendo estos permitidos a



sociedades en las que AM Locales Property, S.L. ostente al menos una participación de un 20% de su capital social, quedando prohibidos expresamente a terceros.

La renta convenida inicialmente será revisada anualmente durante la vigencia del contrato, incrementándola o disminuyéndola de acuerdo con las variaciones que experimente el Índice General de Precios al Consumo. Dicha revisión anual se practicará de forma automática con necesidad de previo requerimiento entre las partes.

**10.- Instrumentos financieros.**

- a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2014, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	2014		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		1.088.397	4.152.257	5.240.654
<b>Total activos financieros.....</b>		<b>1.088.397</b>	<b>4.152.257</b>	<b>5.240.654</b>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2013, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	2013		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.....		---	---	---
Préstamos y partidas a cobrar .....		1.104.044	5.397.219	6.501.263
<b>Total activos financieros.....</b>		<b>1.104.044</b>	<b>5.397.219</b>	<b>6.501.263</b>

- b) El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros es como sigue:

	Préstamos y partidas a cobrar	
	31/12/2014	31/12/2013
Ingresos financieros aplicando el coste amortizado .....	260.666	53.333
<b>Ganancias netas en pérdidas y ganancias .....</b>	<b>260.666</b>	<b>53.333</b>

- c) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases en el ejercicio 2014 es como sigue:

Categorías	Clases	2014				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Debitos y partidas a pagar .....		20.359.586	6.610.007	2.566.599	573.242	30.109.434
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>20.359.586</b>	<b>6.610.007</b>	<b>2.566.599</b>	<b>573.242</b>	<b>30.109.434</b>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases en el ejercicio 2013 fue como sigue:

Categorías	Clases	2013				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		23.080.493	7.147.130	2.594.464	1.747.831	34.569.918
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>23.080.493</b>	<b>7.147.130</b>	<b>2.594.464</b>	<b>1.747.831</b>	<b>34.569.918</b>

d) El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros es como sigue:

	Débitos y partidas a pagar	
	31/12/2014	31/12/2013
Gastos financieros aplicando el coste amortizado .....	979.678	1.055.680
<b>Pérdidas netas en pérdidas y ganancias .....</b>	<b>979.678</b>	<b>1.055.680</b>

e) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euríbor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 10.a) y 10.c).



**11.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.**

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	No corriente	
	2014	2013
<b>Empresas del grupo:</b>		
· Participaciones .....	5.165.811	5.165.811
· Correcciones valorativas por deterioro .....	(1.458.440)	(1.306.667)
	<b>3.707.371</b>	<b>3.859.144</b>
<b>Empresas asociadas:</b>		
· Participaciones .....	---	6.000
· Correcciones valorativas por deterioro .....	---	---
	---	<b>6.000</b>
<b>Total .....</b>	<b>3.707.371</b>	<b>3.865.144</b>

En el presente ejercicio 2014, se ha producido la liquidación de la sociedad Tritón Capital Gestión Patrimonial, S.L. donde la Sociedad tenía una inversión por valor de 6.000 euros. Esta entidad ha distribuido dividendos por importe de 19.500 euros en el presente ejercicio, no habiendo distribuido dividendos en el ejercicio anterior.

**a) Participaciones en empresas del grupo.**

El detalle por empresas a 31 de diciembre de 2014 de las participaciones en empresas del grupo es el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Grupo GB Residencias, S.A.U.	100,00	---	100,00	5.141.811	1.434.440	3.707.371
AM Invest Espacios, S.L.	80,00	---	80,00	24.000	24.000	---
				<b>5.165.811</b>	<b>1.458.440</b>	<b>3.707.371</b>

El detalle por empresas a 31 de diciembre de 2013 de las participaciones en empresas del grupo fue el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Grupo GB Residencias, S.A.U.	100,00	---	100,00	5.141.811	1.282.667	3.859.144
AM Invest Espacios, S.L.	80,00	---	80,00	24.000	24.000	---
				<b>5.165.811</b>	<b>1.306.667</b>	<b>3.859.144</b>

Ninguna de las dos empresas ha distribuido dividendos en 2014 ni en 2013.

El valor teórico a 31 de diciembre de 2014 de las participaciones en estas empresas se ha obtenido de sus cuentas anuales de 2014 formuladas por los administradores, auditadas en el caso de la primera de ellas. Sus datos contables son los siguientes:

Nombre	Capital+ Prima de Emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado 2014	Rdo. 2014 explotación
Grupo GB Residencias, S.A.U.	5.141.811	(59.839)	(1.132.409)	(243.363)	(330.616)
AM Invest Espacios, S.L.	30.000	21.845	(88.105)	(26.692)	(29.412)

El valor teórico a 31 de diciembre de 2013 de las participaciones en estas sociedades se ha obtenido de las cuentas anuales de 2013 formuladas por los administradores, auditadas en el caso de la primera de ellas. Sus datos contables fueron los siguientes:

Nombre	Capital+ Prima de Emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado 2013	Rdo. 2013 explotación
Grupo GB Residencias, S.A.U.	5.141.811	(59.839)	(877.057)	(347.283)	(352.153)
AM Invest Espacios, S.L.	30.000	21.845	(93.704)	5.599	11.734

La sociedad ha notificado a todas las empresas del grupo su participación al cierre del ejercicio. Ninguna de las empresas mencionadas cotiza en Bolsa, y sus datos societarios son los siguientes:

Nombre	Domicilio	Actividad
Grupo GB Residencias, S.A.U.	Madrid	Gestión y explotación de servicios geriátricos
AM Invest Espacios, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio es como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2013	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2014
Grupo GB Residencias, S.A.U.....	1.282.667	151.773	---	1.434.440
AM Invest Espacios, S.L.....	24.000	---	---	24.000
	<u>1.306.667</u>	<u>151.773</u>	<u>---</u>	<u>1.458.440</u>

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio anterior fue como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2012	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2013
Grupo GB Residencias, S.A.U.....	936.896	345.771	---	1.282.667
AM Invest Espacios, S.L.....	24.000	---	---	24.000
	<u>960.896</u>	<u>345.771</u>	<u>---</u>	<u>1.306.667</u>

**b) Participaciones en empresas asociadas.**

En el presente ejercicio 2014, la sociedad Tritón Capital Gestión Patrimonial, S.L. se ha liquidado, por lo que se ha procedido a dar de baja la participación en dicha sociedad por importe de 6.000 euros.

El detalle por empresas de las participaciones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2013 fue el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Tritón Capital Gestión Patrimonial, S.L.	50,00	---	50,00	6.000	---	27.071

Esta sociedad ha distribuido dividendos por importe de 19.500 euros durante el ejercicio 2014, no habiendo distribuido dividendos en el ejercicio anterior.

El detalle de las partidas que conforman el patrimonio neto de esta empresa a 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con sus cuentas anuales formulada por sus administradores, fue el siguiente:



Nombre	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado 2013	Rdo. 2013 explotación
Tritón Capital Gestión Patrimonial, S.L.....	12.000	2.503	---	39.638	52.851

La sociedad notificó a esta empresa asociada su participación al cierre del ejercicio anterior. No cotizaba en Bolsa, y sus datos societarios eran los siguientes:

Nombre	Domicilio	Actividad
Tritón Capital Gestión Patrimonial, S.L.	Madrid	Gestión patrimonial

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no se han registrado movimientos en las correcciones valorativas por deterioro de la participación en esta empresa asociada.

## 12.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

### a) Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	2014		2013	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
· Créditos .....	390.000	603.545	346.000	703.546
· Cuentas corrientes.....	---	426.894	---	625.238
· Intereses.....	---	9.301	---	8.927
<b>Total .....</b>	<b>390.000</b>	<b>1.039.740</b>	<b>346.000</b>	<b>1.337.711</b>

El crédito concedido a largo plazo por importe de 390.000 euros a AM Invest Espacios, S.L. tiene vencimiento el 31 de enero de 2017 y devenga un tipo de interés de mercado.

El crédito concedido a corto plazo por importe de 603.545 euros a Atención y Servicio a Residentes, S.A.U. tiene vencimiento en 2015 y devenga un tipo de interés de mercado.

### b) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	2014		2013	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>No vinculadas:</b>				
· Valores representativos de deuda.....	---	2.710.643	---	3.399.607
· Cuentas corrientes con empresas.....	---	---	---	56
· Fianzas y depósitos .....	698.397	---	758.044	---
<b>Total .....</b>	<b>698.397</b>	<b>2.710.643</b>	<b>758.044</b>	<b>3.399.663</b>

El saldo de valores representativos de deuda por importe de 2.710.643 euros se corresponde con pagarés de Banco Santander (antes Banesto).

Con respecto al importe de las fianzas y depósitos, este importe se ha entregado a diferentes instituciones y son necesarias para el desarrollo de su actividad de arrendamiento de locales comerciales.



## c) Otra información sobre las inversiones financieras.

## 1. Características principales de los créditos.

El detalle de las características principales de los créditos es como sigue:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	Valor contable	
						No corriente	Corriente
Grupo y asociadas ...	euro	2,404	2,404	2015	603.545	---	603.545
Participativo.....	euro	3,000	3,000	2017	170.000	390.000	---
<b>Total.....</b>					<b>773.545</b>	<b>390.000</b>	<b>603.545</b>

El detalle de las características principales de los créditos a 31 de diciembre de 2013 fue como sigue:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	Valor contable	
						No corriente	Corriente
Grupo y asociadas ...	euro	2,404	2,404	2015	703.546	---	703.546
Participativo.....	euro	3,000	3,000	2017	170.000	346.000	---
<b>Total.....</b>					<b>873.546</b>	<b>346.000</b>	<b>703.546</b>

## 2. Garantías recibidas.

La sociedad no tiene constituidas garantías sobre ninguno de sus créditos al cierre del ejercicio 2014 ni en el 2013.

## d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	2014	2013
	Corriente	Corriente
<b>Vinculadas:</b>		
· Clientes .....	16.473	29.640
<b>No vinculadas:</b>		
· Clientes .....	1.119.302	1.238.857
· Deterioro de deudores.....	(763.508)	(826.400)
· Deudores varios .....	29.607	207.748
· Personal .....	---	10.000
· Activos por impuesto corriente (nota 17) .....	---	---
<b>Total.....</b>	<b>401.874</b>	<b>659.845</b>

## e) Deterioro del valor.

Durante 2014 se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable. El detalle de movimientos es el siguiente:

	<u>Cientes</u>
Saldo al 31/12/2012 .....	783.875
· Dotación.....	42.525
· Aplicación .....	---
Saldo al 31/12/2013 .....	<u>826.400</u>
· Dotación.....	---
· Aplicación .....	<u>(62.892)</u>
Saldo al 31/12/2014 .....	<u>763.508</u>

#### f) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los activos financieros por vencimientos es como sigue:

	2015	2016	2017	Años posteriores	Parte corriente	Parte no corriente
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
· Créditos a empresas .....	610.117	---	---	390.000	610.117	390.000
· Otros activos financieros .....	429.623	---	---	698.397	429.623	698.397
<b>Inversiones financieras:</b>						
· Créditos a socios y administradores ...	---	---	---	---	---	---
· Valores representativos de deuda .....	2.710.643	---	---	---	2.710.643	---
· Otros activos financieros .....	---	---	---	---	---	---
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
· Clientes por ventas y servicios .....	355.794	---	---	---	355.794	---
· Clientes empresas grupo y asociadas ...	16.473	---	---	---	16.473	---
· Deudores varios .....	29.607	---	---	---	29.607	---
· Personal .....	---	---	---	---	---	---
<b>Total .....</b>	<u>4.152.257</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>1.088.397</u>	<u>4.152.257</u>	<u>1.088.397</u>

#### g) Importes denominados en moneda extranjera.

No hay activos financieros monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio 2014 ni 2013.

#### 13.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.

La totalidad del saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

#### 14.- Fondos propios.

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

##### a) Capital.

El capital social se encuentra representado por 2.832 participaciones sociales de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde en un 99,96% a la sociedad Walinver 21 Group, S.L. y en un 0,04% a una persona física.

##### b) Prima de emisión.

Esta reserva es de libre disponibilidad.



## c) Reservas.

La composición y el movimiento habido en el ejercicio 2014 en las cuentas incluidas en el epígrafe de reservas se muestran a continuación:

Epígrafe	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
Saldo al 31/12/2013 .....	63.599	31.152.431	31.216.030
- Ajustes por cambios de criterio 2013 y anteriores .....	---	---	---
- Ajustes por errores 2013 y anteriores .....	---	---	---
Saldo ajustado al 31/12/2014 .....	63.599	31.152.431	31.216.030
Distribución del beneficio 2013:			
- Reservas voluntarias .....	---	1.662.465	1.662.465
Otros movimientos.....	---	---	---
<b>Saldo al 31/12/2014 .....</b>	<b>63.599</b>	<b>32.814.896</b>	<b>32.878.495</b>

La composición y el movimiento habido en el ejercicio 2013 en las cuentas incluidas en el epígrafe de reservas se muestran a continuación:

Epígrafe	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
Saldo al 31/12/2012 .....	63.599	29.598.030	29.661.629
- Ajustes por cambios de criterio 2012 y anteriores .....	---	---	---
- Ajustes por errores 2012 y anteriores .....	---	---	---
Saldo ajustado al 31/12/2013 .....	63.599	29.598.030	29.661.629
Distribución del beneficio 2012:			
- Reservas voluntarias .....	---	1.554.401	1.554.401
Otros movimientos.....	---	---	---
<b>Saldo al 31/12/2013 .....</b>	<b>63.599</b>	<b>31.152.431</b>	<b>31.216.030</b>

## 1. Reserva legal.

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. Esta reserva no es distribuible a los socios y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo registrado en esta reserva podrá ser destinado a incrementar el capital social.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la sociedad tiene dotada esta reserva por encima del límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

## 2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

## 15.- Ajustes por cambios de valor

Durante el ejercicio, la sociedad ha procedido a reconocer en el patrimonio neto la variación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Los movimientos producidos en este epígrafe durante el ejercicio actual y anterior han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 31/12/2012.....	(647.706)	(194.253)	(453.453)
Bajas del ejercicio .....	---	---	---
Variación valor razonable 2013...	169.688	50.907	118.781
<b>Saldo al 31/12/2013 .....</b>	<b>(478.018)</b>	<b>(143.346)</b>	<b>(334.672)</b>
Bajas del ejercicio .....	---	---	---
Variación valor razonable 2014...	12.041	3.553	8.488
Ajuste tipo impositivo .....	---	9.320	(9.320)
<b>Saldo al 31/12/2014 .....</b>	<b>(465.977)</b>	<b>(130.473)</b>	<b>(335.504)</b>

#### 16.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

##### a) Deudas con empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las deudas con empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	2014	2013
	Corriente	
<b>Grupo:</b>		
- Cuentas corrientes (nota 17) .....	---	1.158.304
<b>Total .....</b>	<b>---</b>	<b>1.158.304</b>

##### b) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

	2014		2013	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>No vinculadas:</b>				
- Deudas con entidades de crédito .....	20.359.586	2.566.599	23.080.493	2.594.464
- Arrendamientos financieros (nota 8)...	5.239.184	500.116	5.738.423	490.435
- Derivados.....	465.977	---	478.018	---
- Fianzas y depósitos recibidos .....	904.846	---	930.689	---
<b>Total .....</b>	<b>26.969.593</b>	<b>3.066.715</b>	<b>30.227.623</b>	<b>3.084.899</b>

El derivado se corresponde al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 con el valor razonable de un contrato de permuta de interés, relacionado con un préstamo hipotecario, con un notional de 4.500.000 euros y vencimiento final en diciembre de 2017. Al cierre del ejercicio actual y anterior su valor razonable asciende a 465.977 euros y 478.018 euros a favor de la entidad de crédito.

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento firmados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad (ver nota 7).

El detalle del saldo de deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	31/12/2014		31/12/2013	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios .....	20.359.586	2.524.781	23.080.493	2.547.576
Intereses devengados pendientes de liquidación	---	41.818	---	46.888
<b>Total .....</b>	<b>20.359.586</b>	<b>2.566.599</b>	<b>23.080.493</b>	<b>2.594.464</b>



Los préstamos hipotecarios gravan las 15 fincas descritas en la nota 7 de la memoria, así como rentas anuales de inquilinos arrendados en 5 de estas fincas hipotecadas, por importe global de 619.172 euros.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

**c) Otra información sobre las deudas.**

**1. Características principales de las deudas.**

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son los siguientes:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Prést hipotecario.....	euro	2,00%	2,00%	2025	4.393.602	4.010.377	383.225
Prést hipotecario.....	euro	0,99%	0,99%	2015	281.561	---	281.561
Prést hipotecario.....	euro	5,10%	5,10%	2024	8.241.068	7.592.590	648.478
Prést hipotecario.....	euro	1,64%	1,64%	2024	6.678.979	5.754.352	924.627
Prést hipotecario.....	euro	2,00%	2,00%	2025	3.289.157	3.002.266	286.891
<b>Total.....</b>					<b>22.884.367</b>	<b>20.359.586</b>	<b>2.524.781</b>

2. La sociedad no tiene constituidas otras garantías sobre ninguna de sus deudas al cierre del ejercicio 2014 y al cierre del ejercicio 2013, a excepción de las rentas de cinco de las fincas hipotecadas por un importe global de 619.172 euros (nota 7).

**d) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	31/12/2014	31/12/2013
<b>No vinculadas:</b>		
· Proveedores.....	26.078	22.522
· Acreedores varios.....	47.048	73.173
· Personal.....	---	3.397
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 17)..	119.670	103.503
<b>Total.....</b>	<b>192.796</b>	<b>202.595</b>

**e) Clasificación por vencimientos.**

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Corriente	No corriente
<b>Deudas:</b>								
Con entidades de crédito	2.566.599	2.302.335	2.363.490	2.426.783	2.492.318	10.774.660	2.566.599	20.359.586
Por arrendamiento financiero	500.116	509.914	519.651	529.571	539.686	3.140.358	500.116	5.239.184
Derivados	---	---	---	---	---	465.977	---	465.977
Otros pasivos financieros	---	---	---	---	---	904.846	---	904.846
Deudas con emp. del grupo c.p.	---	---	---	---	---	---	---	---
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>								
Proveedores	26.078	---	---	---	---	---	26.078	---
Otros acreedores	47.502	---	---	---	---	---	47.502	---
Personal	---	---	---	---	---	---	---	---
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>3.140.295</b>	<b>2.812.249</b>	<b>2.883.141</b>	<b>2.956.358</b>	<b>3.032.005</b>	<b>15.285.841</b>	<b>3.140.295</b>	<b>26.969.593</b>

## f) Importes denominados en moneda extranjera.

No hay pasivos financieros monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio 2014 ni del ejercicio 2013.

## 17.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

Concepto	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes
Activos por impuesto diferido .....	612.188	---
IVA diciembre/2014 .....	---	87.381
IRPF diciembre/2014 .....	---	27.332
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>612.188</b>	<b>114.714</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores .....	---	4.956
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>612.188</b>	<b>119.670</b>

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2013, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes
Activos por impuesto diferido .....	758.947	---
IVA diciembre/2013 .....	---	64.228
IRPF diciembre/2013 .....	---	33.057
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>758.947</b>	<b>97.285</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores .....	---	6.218
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>758.947</b>	<b>103.503</b>

b) Como consecuencia del cálculo del impuesto sobre sociedades en régimen de tributación consolidada por parte del grupo encabezado por Walinver 21 Group, S.L., se han puesto de manifiesto saldos por este concepto en dicha sociedad (ver nota 12.a), según los siguientes cálculos:

	2014	2013
Base imponible .....	(1.416.632)	3.924.289
Cuota íntegra (30% sobre la base imponible) .....	---	1.177.287
Deducciones doble imposición dividendos .....	---	(8.653)
Cuota líquida .....	---	1.168.634
Pagos a cuenta .....	---	---
Retenciones .....	(10.851)	(10.330)
<b>Total a pagar (grupo fiscal).....</b>	<b>(10.851)</b>	<b>1.158.304</b>

Dado que la sociedad tributa en el régimen de consolidación fiscal (ver nota 4.XII), la cuota a devolver ha sido registrada como una cuenta corriente con la matriz del grupo fiscal al que pertenece, Walinver 21 Group, S.L. (ver nota 12.a).

c) La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en el ejercicio 2014 es como sigue:



	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio .....			(1.303.602)			(832)
Impuesto sobre sociedades .....	133.886	---	133.886	3.553	---	3.553
Diferencias permanentes .....	151.954	---	151.954	---	---	---
Diferencias temporarias:						
- Con origen en el ejercicio .....	---	(398.870)	(398.870)	---	(2.721)	(2.721)
<b>Base imponible (resultado fiscal) .....</b>			<b>(1.416.632)</b>			<b>---</b>

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en el ejercicio 2013 fue como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio .....			1.662.465			118.781
Impuesto sobre sociedades .....	848.311	---	848.311	50.907	---	50.907
Diferencias permanentes .....	---	---	---	---	---	---
Diferencias temporarias:						
- Con origen en el ejercicio .....	1.413.513	---	1.413.513	---	(169.688)	(169.688)
<b>Base imponible (resultado fiscal) .....</b>			<b>3.924.289</b>			<b>---</b>

d) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2014 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos.....	(1.169.716)	---	(1.169.716)
Impuesto al 30% .....	---	---	---
Efecto fiscal diferencias temporarias .....	119.661	---	119.661
Ajuste tipo impositivo .....	19.685	---	19.685
Deducción doble imposición de dividendos.....	(5.460)	---	(5.460)
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b>133.886</b>	<b>---</b>	<b>133.886</b>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2013 antes de impuestos fue como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos.....	2.510.776	---	2.510.776
Impuesto al 30% .....	753.233	---	753.233
Ingresos no tributables:			
- Deterioro instrumentos de patrimonio.....	103.731	---	103.731
Deducción doble imposición de dividendos.....	(8.653)	---	(8.653)
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b>848.311</b>	<b>---</b>	<b>848.311</b>

e) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos por diferencias temporarias deducibles.....	275.593	295.278
Variación de derivados a mercado.....	130.473	143.346
Deterioro clientes dudoso cobro fiscalmente no deducible.....	---	220.410
Deducción gasto amortización no deducible .....	200.662	99.913
Deducción doble imposición .....	5.460	---
<b>TOTAL.....</b>	<b><u>612.188</u></b>	<b><u>758.947</u></b>

El saldo de "activos por impuesto diferido" corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- En sus cálculos relativos al impuesto sobre sociedades corriente, la sociedad registró diferencias temporarias que generan impuesto sobre sociedades diferido. Esta diferencia temporal se debe al deterioro registrado por la participación que la sociedad tiene en la empresa del grupo Grupo GB Residencias, S.A.U. El movimiento del activo por impuesto diferido durante el ejercicio 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>Importe</u>
Saldo a 31/12/2012 .....	295.278
Diferencia temporaria deterioro participación en empresas del grupo...	---
<b>Saldo a 31/12/2013 .....</b>	<b><u>295.278</u></b>
Diferencia temporaria deterioro participación en empresas del grupo...	---
Ajuste tipo impositivo .....	(19.685)
<b>Saldo a 31/12/2014 .....</b>	<b><u>275.593</u></b>

- El criterio de valoración de los instrumentos financieros derivados mencionados en la nota 4.VI.d, ha generado un impuesto diferido por el efecto fiscal del 28% (30% en el ejercicio anterior), es decir 130.473 euros (143.346 euros en 2013), del ajuste a valor razonable que a 31 de diciembre de 2014 asciende a 465.977 euros (478.018 euros en 2013) tal y como se explica en la nota 15.
- En el ejercicio 2013, el deterioro de valor de clientes de dudoso cobro por importe 734.699 euros se consideró fiscalmente no deducible y generó un impuesto diferido por el efecto fiscal del 30%, es decir, 220.410 euros. En el presente ejercicio, se ha procedido a la reversión de dicho deterioro tras el acuerdo alcanzado con el cliente para la renovación de la deuda. Debido a que el cliente ha vuelto a incumplir los nuevos compromisos de pago, tras haber atendido solamente uno de ellos, se ha dotado una nueva provisión, siendo ésta fiscalmente deducible.
- Conforme a la estimación de la declaración del impuesto sobre sociedades de 2014, la sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 30% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual. El detalle del gasto deducible diferido a aplicar a partir del ejercicio 2015 es el siguiente:

<u>Año de origen</u>	<u>Aplicables hasta</u>	<u>Bases</u>	<u>30%</u>
2013	2025	333.043	99.913
2014	2026	335.829	100.749
	<b>Total</b>	<b><u>333.043</u></b>	<b><u>200.662</u></b>

- f) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la entidad:

Impuesto sobre sociedades .....	De 2010 a 2013
IRPF .....	De 2011 a 2014
IVA .....	De 2011 a 2014
Otros impuestos .....	Según plazo legal



La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales.

**18.- Ingresos y gastos.**

**a) Importe neto de la cifra de negocios.**

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la sociedad.

**b) Otros ingresos de explotación.**

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas del grupo.

**c) Cargas sociales.**

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es el siguiente:

Concepto	Importe	
	31/12/2014	31/12/2013
Seguridad social a cargo de la empresa .....	43.118	36.758
Otros gastos sociales .....	9.819	8.749
<b>Total .....</b>	<b>52.937</b>	<b>45.507</b>

**d) Plantilla media.**

El número medio de empleados durante el ejercicio 2014 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	1	1
Dirección financiera.....	1	---	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaria .....	---	1	1
Comercial .....	1	---	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peón finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2013 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	1	1
Dirección financiera.....	1	---	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaria .....	---	1	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peon finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>

#### 19.- Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 12 y 16 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2014 han sido las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
- Ingresos por arrendamientos .....	139.345	18.819	---	158.164
- Servicios diversos .....	7.200	137	---	7.337
- De instrumentos financieros:				
- Ingresos financieros .....	9.301	19.500	---	28.801
	<b>155.846</b>	<b>38.456</b>	<b>---</b>	<b>194.302</b>
<b>Gastos:</b>				
- Trabajos realizados por otras empresas .....	142.388	---	---	142.388
- Gastos de personal:				
- Retribuciones .....	---	---	276.143	276.143
	<b>142.388</b>	<b>---</b>	<b>276.143</b>	<b>418.531</b>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2013 fueron las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
- Ingresos por arrendamientos .....	139.344	18.819	---	158.164
- Servicios diversos .....	7.200	91	---	7.291
- De instrumentos financieros:				
- Ingresos financieros .....	8.927	---	8.665	17.593
	<b>155.472</b>	<b>18.911</b>	<b>8.665</b>	<b>183.048</b>
<b>Gastos:</b>				
- Trabajos realizados por otras empresas .....	140.558	---	---	140.558
- Gastos de personal:				
- Retribuciones .....	---	---	276.782	276.782
	<b>140.558</b>	<b>---</b>	<b>276.782</b>	<b>417.340</b>

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros.

Durante el ejercicio 2014 no se han asumido obligaciones por cuenta de los administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.



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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días en el período del año 2014 y 2013.

La información solicitada por el mencionado precepto legal es la siguiente situándose el período medio de pago del ejercicio en 30 días aproximadamente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	2.179.517	100,00%	1.629.215	0,00%
Resto	---	0,00%	---	0,00%
<b>TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO</b>	<b>2.179.517</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.629.215</b>	<b>0,00%</b>
Plazo medio ponderado excedido	---	días	---	días
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	---		---	

**21.- Hechos posteriores significativos.**

No ha habido hechos dignos de mención en los meses transcurridos desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

**22.- Información sobre medio ambiente.**

La actividad que realiza la entidad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

**23.- Otra información.**

- Los administradores han percibido durante el ejercicio 2014 en concepto de salario 276.143 euros (276.782 euros en 2013). La sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los administradores.
- La entidad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. A 31 de diciembre de 2014, los avales concedidos a la sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 4.339 euros, mismo importe en 2013.
- Los honorarios satisfechos por la auditoría de las presentes cuentas anuales ascienden a 3.649 euros (mismo importe en 2013).
- Durante los ejercicios 2014 ni 2013, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

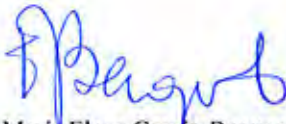
De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014**

Las presentes cuentas anuales que se incluyen en las páginas 1 a 38 anteriores han sido formuladas por el Consejo de Administración en Madrid, a 31 de marzo de 2015.



Fdo: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo: D.ª María Elena García-Baquero Arias



Fdo: D.ª María Luisa García-Baquero Arias



## AM LOCALES PROPERTY, S.L.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

#### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS EN EL EJERCICIO

El resultado del ejercicio ha sido negativo en 1.303.602 euros. La diferencia respecto a la tendencia mostrada en los ejercicios anteriores viene explicada principalmente por el registro de un deterioro por importe de 3.628.772 euros, debido al ajuste del valor neto contable de diversos inmuebles a su valor razonable según tasadores independientes.

El resultado de explotación ha sido negativo en 298.931 euros como consecuencia de lo manifestado en el párrafo anterior.

El resultado financiero negativo en 870.785 euros ha disminuido respecto a 2013 debido al descenso de los tipos de interés de la financiación bancaria, así como a la cancelación de un leasing inmobiliario en el que se ha ejercido la opción de compra.

Los principales riesgos de negocio a que se enfrenta la sociedad vienen determinados por la situación económica general, si bien, hasta el momento, no ha habido rescisiones de contratos en vigor que pongan de manifiesto un escenario complicado para el próximo ejercicio.

#### SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El patrimonio neto de la sociedad asciende a 48.523.916 euros, habiéndose reducido en las pérdidas del ejercicio actual. La sociedad se halla correctamente capitalizada, representando los fondos propios el 59% de los activos.

#### EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Dada la coyuntura económica, la sociedad espera obtener para el próximo ejercicio unos ingresos de alquileres y un resultado similar a los obtenidos en los ejercicios anteriores.

#### OBJETIVOS Y GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en el riesgo de crédito y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad.

#### Riesgo de crédito

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

#### Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

#### Riesgo de liquidez

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

#### MEDIO AMBIENTE

La sociedad no emplea activos significativos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio. Igualmente, se estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental.

#### ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No ha habido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que sean susceptibles de ser mencionados en la memoria.

#### PARTICIPACIONES PROPIAS

La sociedad no posee participaciones propias ni ha efectuado transacciones durante el ejercicio con participaciones propias.

#### ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'y' followed by a horizontal line. Below it are the initials 'EP'.

El presente informe de gestión que se incluye en las páginas 1 a 2 anteriores ha sido formulado por el Consejo de Administración, en Madrid, a 31 de marzo de 2015.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Elena García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Luisa García-Baquero Arias

**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS  
ANUALES, CUENTAS ANUALES E  
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO  
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los socios de **AM LOCALES PROPERTY, S.L.**

### Informe sobre las cuentas anuales

---

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de **AM LOCALES PROPERTY, S.L.**, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

#### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **AM LOCALES PROPERTY, S.L.** a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

---

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

ABANTE AUDIT AUDITORES, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC con el nº SO294



---

Raúl Cano Gracia  
Socio-auditor de cuentas

23 de junio de 2016



**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2015 (notas 1 a 4)**  
 (Importes en euros)

ACTIVO	Notas	2015	2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015	2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>74.707.799</b>	<b>73.988.230</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>50.237.019</b>	<b>48.523.916</b>
- Inmovilizado intangible	(5)	---	---	<b>Fondos propios</b>	(14)	<b>50.237.019</b>	<b>48.523.916</b>
- Inmovilizado material	(6)	7.035.694	7.102.168	Capital		170.203	170.203
- Inversiones inmobiliarias	(7)	60.998.874	61.478.106	Prima de emisión		17.114.324	17.114.324
- Inversiones en emp. del grupo y asociadas a largo plazo:				Reservas			
- Instrumentos de patrimonio	(11)	3.497.037	3.707.371	- Legal y estatutarias		63.599	63.599
- Créditos a empresas	(12.a)	2.051.145	390.000	- Otras reservas		32.814.896	32.814.896
- Inversiones financieras a largo plazo:	(12.b)	609.033	698.397	Resultados de ejercicios anteriores		(1.303.602)	---
- Otros activos financieros	(17)	516.016	612.188	Resultado del ejercicio		1.631.039	(1.303.602)
- Activos por impuesto diferido				<b>Ajustes por cambios de valor</b>	(15)	<b>(253.440)</b>	<b>(335.504)</b>
				Operaciones de cobertura			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.485.947</b>	<b>4.764.790</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>25.417.479</b>	<b>26.969.593</b>
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	(12.d)	231.574	355.794	Deudas a largo plazo:	(16.a)	19.345.347	20.359.586
- Clientes por ventas y prestación de servicios		18.268	16.473	- Deudas con entidades de crédito:		4.726.153	5.239.184
- Clientes, empresas del grupo y asociadas		24.715	29.607	- Acreedores por arrendamiento financiero	(8)	337.920	465.977
- Deudores varios		3	---	- Derivados	(15)	1.008.059	904.846
- Otros créditos con las administraciones públicas				- Otros pasivos financieros			
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	(12.a)	14.183	610.117	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.539.248</b>	<b>3.259.511</b>
- Créditos a empresas		379.020	429.623	Deudas a corto plazo:	(16.a)	1.845.546	2.566.599
- Otros activos financieros				- Deudas con entidades de crédito		508.427	500.116
- Inversiones financieras a corto plazo:	(12.b)	1.815.375	2.710.643	- Acreedores por arrendamiento financiero	(8)	59.558	26.078
- Otros activos financieros		1.002.809	612.533	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	(16.e)	8.986	47.048
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	(13)			- Proveedores		116.731	119.670
- Tesorería				Acreedores varios			
				- Otras deudas con las Administraciones Públicas	(17)		
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>78.193.746</b>	<b>78.753.020</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>78.193.746</b>	<b>78.753.020</b>

**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (notas 1 a 4)**  
 (Importes en euros)



	Notas	2015	2014
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios:	<b>(18.a)</b>		
· Ventas		25.954	3.208
· Ingresos por prestación de servicios		5.833.399	6.461.452
Aprovisionamientos:			
· Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(28.918)	(27.615)
· Trabajos realizado por otras empresas	<b>(19)</b>	(139.659)	(142.388)
Otros ingresos de explotación			
· Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	<b>(18.b)</b>	48.611	39.622
· Subvenciones de explotación		7.372	22.374
Gastos de personal:			
· Sueldos, salarios y asimilados		(557.637)	(549.157)
· Cargas sociales	<b>(18.c)</b>	(57.788)	(52.937)
Otros gastos de explotación:			
· Servicios exteriores		(1.101.622)	(1.130.012)
· Tributos		(353.618)	(334.684)
· Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerci	<b>(12.e)</b>	(266.799)	59.743
Amortización del inmovilizado	<b>(5,6 y 7)</b>	(1.088.025)	(1.119.431)
Deterioros y resultados por enajenación:			
· Deterioros y pérdidas	<b>(7)</b>	---	(3.628.772)
· Resultado por enajenación y otras	<b>(6)</b>	678.553	2.066
Otros resultados		(54.705)	97.600
<b>RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.945.118</b>	<b>(298.931)</b>
Ingresos financieros:	<b>(10.b)</b>		
· De participaciones en instrumentos de patrimonios:			
- En empresas del grupo y asociadas		---	19.500
· De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
- De empresas del grupo	<b>(19)</b>	16.731	9.301
- De terceros		7.045	231.865
Gastos financieros:	<b>(10.d)</b>		
· Por deudas con terceros		(893.673)	(979.678)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros:			
· Deterioros y pérdidas	<b>(11.a)</b>	(210.334)	(151.773)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.080.231)</b>	<b>(870.785)</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.864.887</b>	<b>(1.169.716)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>(17)</b>	(233.848)	(133.886)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.631.039</b>	<b>(1.303.602)</b>



**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
(Importes en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

	2015	2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.631.039	(1.303.602)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
- Por coberturas de flujos de efectivo	117.919	2.721
- Efecto impositivo	(35.855)	(3.553)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	82.064	(832)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>1.713.103</b>	<b>(1.304.434)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**


	Capital		Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultado neg. ej. Anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio	TOTAL
	Escriturado	No exigido							
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2013</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	31.152.431	---	1.662.465	(334.672)	49.828.350
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2014</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	31.152.431	---	1.662.465	(334.672)	49.828.350
Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	---	---	(1.303.602)	(832)	(1.304.434)
Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	---	---	1.662.465	---	(1.662.465)	---	---
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2014</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	32.814.896	---	(1.303.602)	(335.504)	48.523.916
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2015</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	32.814.896	---	(1.303.602)	(335.504)	48.523.916
Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	---	---	1.631.039	82.064	1.713.103
Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	---	---	---	(1.303.602)	1.303.602	---	---
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2015</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	32.814.896	(1.303.602)	1.631.039	(253.440)	50.237.019


  


**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (notas 1 a 4)**  
**(Importes en euros)**

	2015	2014
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.864.887	(1.169.716)
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado	1.088.025	1.119.431
- Correcciones valorativas por deterioro	266.799	3.569.029
- Variación de provisiones	210.333	151.773
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(678.553)	(2.066)
- Ingresos financieros	(23.776)	(260.666)
- Gastos financieros	893.673	979.678
- Otros ingresos y gastos	---	50.062
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(139.485)	257.971
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(7.521)	1.052
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(895.281)	(984.748)
- Cobros de intereses	23.776	260.666
- Pagos por impuesto sobre beneficios	(4.227)	(10.851)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>2.598.650</b>	<b>3.961.615</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Empresas del grupo y asociadas	(1.686.850)	(480.195)
- Inmovilizado material	(77.415)	(435.897)
- Inversiones inmobiliarias	(2.466.070)	(665.587)
- Otros activos financieros	(1.559.350)	(3.724.643)
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Empresas del grupo y asociadas	492.800	740.166
- Inmovilizado material	---	2.066
- Inversiones inmobiliarias	2.175.000	---
- Otros activos financieros	2.543.982	4.473.310
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(577.903)</b>	<b>(90.780)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Emisión:		
- Deudas con entidades de crédito	26.236.911	---
- Otras deudas	283.000	141.600
- Devolución y amortización:		
- Deudas con entidades de crédito	(27.970.595)	(2.743.702)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	---	(1.158.304)
- Otras deudas	(179.787)	(167.443)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>(1.630.471)</b>	<b>(3.927.849)</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>390.276</b>	<b>(57.014)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	612.533	669.547
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.002.809	612.533







**AM LOCALES PROPERTY, S.L.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
**(Importes en euros)**

**1.- Actividad de la empresa.**

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la sociedad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.** Su domicilio actual se encuentra en la calle Fortuny, nº 6, de Madrid.

b) Objeto y actividad de la sociedad.

Constituyen el objeto de la sociedad:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Grupo de sociedades.

La sociedad forma parte del grupo de empresas dominado por **Walinvver 21 Group, S.L.** siendo ésta su sociedad dominante directa. Dicha sociedad tiene su domicilio fiscal y social en la calle Fortuny nº6, 4ª Planta (Madrid).

Los administradores de **Walinvver 21 Group, S.L.** no están obligados a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015.

**2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.**

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 se han preparado a partir de los registros contables de **AM Locales Property, S.L.** y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015 no han sido sometidas a la aprobación de la Junta General de Socios. No obstante, se espera que sean aprobadas sin modificaciones.



En virtud de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007, la sociedad sigue aplicando, en aquello que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

b) Comparación de la información

Con excepción de lo mencionado en el siguiente párrafo, las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2014 aprobadas por la Junta General de Socios el 30 de junio de 2015.

De acuerdo con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales, no se presenta información comparativa completa en relación con el "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, calificando este ejercicio como inicial a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

c) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

d) Moneda funcional y moneda de presentación.

Las cuentas anuales se presentan en euros, redondeadas a la unidad más cercana, ya que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales.

1. Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

• Deterioro deudores comerciales

El deterioro del saldo de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

• Inversiones inmobiliarias

La entidad considera que los bienes que integran este epígrafe se mantienen para obtener rentas, a través de su arrendamiento, en lugar de para su uso normal en la producción o suministro de bienes, ni para fines administrativos.

2. Cambios de estimación.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible



que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

**3.- Aplicación del resultado del ejercicio.**

La Junta General de Socios celebrada el 30 de junio de 2015 acordó que las pérdidas del ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2014, por importe de 1.303.602 euros, se compensen con beneficios futuros.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Socios la siguiente aplicación de resultados:

	<b>Importe</b>
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Resultado del ejercicio (Beneficios) .....	1.631.039
<b><u>Aplicación</u></b>	
A compensar resultados negativos ej. Anteriores..	1.303.602
Reservas voluntarias.....	327.437
<b>Total .....</b>	<b>1.631.039</b>

Al 31 de diciembre de 2015, el importe de las reservas no distribuibles es de 63.599 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal.

**4.- Normas de registro y valoración.**

**I. Inmovilizado intangible.**

Tanto las aplicaciones informáticas como las concesiones administrativas se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

II. Inmovilizado material.

a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado material se presenta en el balance de situación por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	Años de vida útil estimada
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Maquinaria.....	10
Instalaciones .....	10
Mobiliario .....	10
Equipo para procesos informáticos .....	4
Elementos de transporte .....	6
Otro inmovilizado material.....	10

La sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

III. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.



La sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

#### IV. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la sociedad desarrolla sus actividades.

La sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

#### V. Arrendamientos.

La sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

##### - Arrendamientos financieros.

Al inicio del arrendamiento financiero, la sociedad reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor razonable del bien arrendado o el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago. Los gastos financieros se



imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, la sociedad utiliza inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, los cuales se encuentran registrados dentro del inmovilizado material. Los principios contables que se aplican a dichos activos son los mismos que los que se desarrollan en el apartado III. No obstante, si al comienzo del arrendamiento no existe certeza razonable de que la sociedad va a obtener la propiedad al final del plazo de arrendamiento de los activos, éstos se amortizan durante el menor de la vida útil o el plazo del mismo.

- Arrendamientos operativos.

a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

b) Contabilidad del arrendador

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

VI. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

1) Clasificación

Los activos financieros que posee la sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la sociedad o por otra empresa.



Las inversiones en empresas del grupo y asociadas no se pueden clasificar en ninguna otra categoría a efectos de su valoración.

2) Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio, la sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cada fecha de balance, la sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

La sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.



c) Fianzas.

La sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El derivado contratado por la sociedad al 31 de diciembre de 2015 cumple plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2015 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por cambios de valor".

e) Intereses y dividendos.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables, afecta al tipo de interés efectivo. Si la sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.



### VIII. 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.

### IX. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los 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 al nominal de los créditos por actividades propias 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.

### X. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la sociedad. No se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

### XI. Gastos de personal.

La sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

### XII. Impuesto sobre beneficios.

La Sociedad tributa en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades, siendo el ejercicio anterior el primer ejercicio. El grupo fiscal está integrado por las sociedades que a continuación se indican:

- Sociedad dominante: Walinver 21 Group, S.L.
- Sociedades dependientes:
  - Inversiones GB Balboa, S.A.U.
  - AM Locales Property, S.L.
  - Grupo GB Residencias S.A.U.
  - Atención y Servicio a Residentes, S.A.U.
  - AM Invest Espacios, S.L.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del ejercicio. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran



por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La sociedad revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En el ejercicio 2001, la sociedad aumento su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

### XIII. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.



- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

XIV. Transacciones con partes vinculadas.

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible en el ejercicio 2015 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.182	(19.182)	---
<b>Total .....</b>	<b>19.182</b>	<b>(19.182)</b>	<b>---</b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible en el ejercicio 2014 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.182	(19.182)	---
<b>Total .....</b>	<b>19.182</b>	<b>(19.182)</b>	<b>---</b>

Durante el ejercicio 2015 ni 2014 no ha habido movimientos en el inmovilizado intangible ni en la amortización.

Durante el ejercicio 2015 no ha habido movimientos en la amortización acumulada.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en la amortización acumulada fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2013	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2014
Aplicaciones informáticas .....	19.177	5	---	19.182
<b>Total .....</b>	<b>19.177</b>	<b>5</b>	<b>---</b>	<b>19.182</b>

A 31 de diciembre de 2015, la sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con los inmovilizados intangibles ni existen inmovilizados intangibles en uso totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2015, la totalidad de elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.182 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (mismo importe al cierre del ejercicio anterior).

#### 6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material en el ejercicio 2015 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Terrenos .....	3.404.102	---	3.404.102
Construcciones.....	3.897.972	(467.561)	3.430.411
Maquinaria .....	68.928	(29.566)	39.362
Instalaciones .....	122.095	(96.736)	25.359
Mobiliario .....	433.537	(322.868)	110.669
Equipo para procesos informáticos .....	54.938	(52.643)	2.295
Elementos de transporte .....	75.696	(60.685)	15.011
Otros inmovilizado material.....	7.000	(15)	6.985
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b>8.065.768</b>	<b>(1.030.074)</b>	<b>7.035.694</b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material en el ejercicio 2014 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Terrenos .....	3.391.740	---	3.391.740
Construcciones.....	3.846.147	(385.057)	3.461.090
Maquinaria .....	68.928	(22.891)	46.037
Instalaciones .....	122.095	(88.338)	33.757
Mobiliario .....	428.281	(283.109)	145.172
Equipo para procesos informáticos .....	53.966	(50.994)	2.972
Elementos de transporte .....	75.696	(55.796)	19.900
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b>7.988.353</b>	<b>(886.185)</b>	<b>7.102.168</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en el inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Adiciones	(Bajas)	Saldo a 31/12/2015
Terrenos .....	3.391.740	12.362	---	3.404.102
Construcciones.....	3.846.147	51.825	---	3.897.972
Maquinaria .....	68.928	---	---	68.928
Instalaciones .....	122.095	---	---	122.095
Mobiliario .....	428.281	5.256	---	433.537
Equipo para procesos informáticos .....	53.966	972	---	54.938
Elementos de transporte .....	75.696	---	---	75.696
Otro inmovilizado material.....	---	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material .....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b>7.988.353</b>	<b>77.415</b>	<b>---</b>	<b>8.065.768</b>



Los terrenos y construcciones corresponden a una finca situada en Segovia no arrendada durante 2015 ni 2014.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en el inmovilizado material fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2013	Adiciones	(Bajas)	Saldo a 31/12/2014
Terrenos .....	3.327.731	64.009	---	3.391.740
Construcciones.....	3.533.797	312.350	---	3.846.147
Maquinaria.....	64.428	4.500	---	68.928
Instalaciones.....	122.095	---	---	122.095
Mobiliario .....	399.838	28.443	---	428.281
Equipo para procesos informáticos .....	49.377	4.589	---	53.966
Elementos de transporte .....	72.848	22.006	(19.158)	75.696
Anticipos para inmovilizado material .....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b>7.571.614</b>	<b>435.897</b>	<b>(19.158)</b>	<b>7.988.353</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Dotación	(Bajas)	Saldo a 31/12/2015
Construcciones .....	385.057	82.504	---	467.561
Maquinaria .....	22.891	6.675	---	29.566
Instalaciones .....	88.338	8.398	---	96.736
Mobiliario .....	283.109	39.759	---	322.868
Equipo para procesos informáticos ..	50.994	1.649	---	52.643
Elementos de transporte .....	55.796	4.889	---	60.685
Otro inmovilizado material .....	---	15	---	15
<b>Total .....</b>	<b>886.185</b>	<b>143.889</b>	<b>---</b>	<b>1.030.074</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2013	Dotación	(Bajas)	Saldo a 31/12/2014
Construcciones .....	306.610	78.447	---	385.057
Maquinaria .....	14.916	7.975	---	22.891
Instalaciones .....	80.117	8.221	---	88.338
Mobiliario .....	246.804	36.305	---	283.109
Equipo para procesos informáticos ..	48.877	2.117	---	50.994
Elementos de transporte .....	71.274	3.680	(19.158)	55.796
<b>Total .....</b>	<b>768.598</b>	<b>136.745</b>	<b>(19.158)</b>	<b>886.185</b>

La sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre del ejercicio actual y el anterior es como sigue:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2014
Maquinaria.....	2.272	2.272
Instalaciones.....	39.887	39.887
Mobiliario.....	58.556	48.479
Equipos para procesos de información....	48.363	47.636
Elementos de transporte.....	53.690	36.295
<b>Total .....</b>	<b><u>202.768</u></b>	<b><u>174.568</u></b>

Por las bajas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, la entidad obtuvo unos beneficios de 2.066 euros, nada en ejercicio actual.

A 31 de diciembre de 2015, la sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

**7.- Inversiones inmobiliarias.**

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2015 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	47.509.361	---	(2.583.385)	44.925.976
Construcciones.....	29.698.826	(12.580.541)	(1.045.387)	16.072.898
<b>Total .....</b>	<b><u>77.208.187</u></b>	<b><u>(12.580.541)</u></b>	<b><u>(3.628.772)</u></b>	<b><u>60.998.874</u></b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2014 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	46.164.891	---	(2.583.385)	43.581.506
Construcciones.....	30.712.519	(11.770.532)	(1.045.387)	17.896.600
<b>Total .....</b>	<b><u>76.877.410</u></b>	<b><u>(11.770.532)</u></b>	<b><u>(3.628.772)</u></b>	<b><u>61.478.106</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2015
Terrenos.....	46.164.891	1.344.470	(1.230.544)	46.278.817
Construcciones.....	30.712.519	616.880	(400.029)	30.929.370
<b>Total .....</b>	<b><u>76.877.410</u></b>	<b><u>1.961.350</u></b>	<b><u>(1.630.573)</u></b>	<b><u>77.208.187</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:



Elementos	Saldo a 31/12/2013	Adiciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2014
Terrenos.....	46.164.891	---	---	46.164.891
Construcciones.....	30.526.809	185.710	---	30.712.519
<b>Total .....</b>	<b>76.691.700</b>	<b>185.710</b>	<b>---</b>	<b>76.877.410</b>

La sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2015
Construcciones .....	11.770.532	944.136	(134.127)	12.580.541
<b>Total .....</b>	<b>11.770.532</b>	<b>944.136</b>	<b>(134.127)</b>	<b>12.580.541</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2013	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2014
Construcciones .....	10.787.851	982.681	---	11.770.532
<b>Total .....</b>	<b>10.787.851</b>	<b>982.681</b>	<b>---</b>	<b>11.770.532</b>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todos ellos ubicados en distintas localidades de España. El importe del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 46.278.817 euros en 2015 (46.164.891 euros en 2014).

Las adiciones durante el ejercicio se corresponden con la compra de dos inmuebles situados en Madrid.

Durante el ejercicio actual la sociedad ha enajenado dos inmuebles situados en Madrid por importe conjunto de 2.175.000 euros. Por las bajas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, la entidad ha obtenido unos beneficios de 678.553 euros (nada en el ejercicio anterior).

En enero de 2016 la sociedad ha enajenado un inmueble en Madrid por importe de 2.000.000 euros, según se ha informado en la nota 21, obteniéndose un beneficio de 1.706.000 euros.

La finca "La Florida", ubicada en Alcázar de San Juan, sobre la que se ha construido un edificio destinado a residencia geriátrica. Dicho inmueble se encontraba gravado por una hipoteca, en garantía de un préstamo, y que se ha cancelado en su totalidad durante el ejercicio actual (ver nota 16) por lo que se encuentra libre de cargas.

Además, existen un total de 13 fincas situadas en Madrid, Santander, Zaragoza y Córdoba gravadas con hipotecas concedidas por varias entidades financieras mencionadas en la nota 16. Durante el ejercicio actual y el anterior no se han capitalizado intereses.

Adicionalmente el banco BBVA ha constituido prenda sobre las rentas de los inquilinos arrendados en los 5 locales hipotecados por los dos préstamos concedidos por un importe total de 10.000.000 euros. El importe del crédito pignorado asciende a 619.172 euros, con su correspondiente actualización de renta, conforme al contrato de arrendamiento. Igualmente se pacta que en el supuesto de resolución o extinción de cualquiera de los contratos reseñados, y formalización de otro contrato con persona distinta de las enumeradas, tales rentas quedan igualmente pignoradas por los arrendadores a favor del BBVA por causa del préstamo concertado con ellos.

Un total de cinco locales, con un valor neto contable de 10.493.523 euros (10.568.772 euros en 2014), presentaban evidencias de deterioro. La Sociedad deterioró dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2014 en

bases a valoraciones emitidas por experto independiente con fecha 31 de julio de 2014, otorgando a los inmuebles un valor de 6.940.000 euros. En consecuencia, la Sociedad registró a 31 de diciembre de 2014 los correspondientes deterioros por un importe total de 3.628.772 euros.

A 31 de diciembre de 2015, la sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con inversiones inmobiliarias.

#### 8.- Arrendamientos financieros.

La sociedad, a 31 de diciembre de 2015, tiene los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(588.943)	(588.943)
<b>Valor neto a 31/12/2015.....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.663.996</u></b>	<b><u>8.182.859</u></b>

La sociedad, a 31 de diciembre de 2014, tenía los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(459.120)	(459.120)
<b>Valor neto a 31/12/2014.....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.793.819</u></b>	<b><u>8.312.682</u></b>

La conciliación entre el importe de los pagos mínimos futuros por arrendamientos financieros y su valor actual es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pagos mínimos futuros .....	5.583.839	6.289.945
Opción de compra .....	40.874	31.176
	<u>5.624.713</u>	<u>6.321.121</u>
Gastos financieros no devengados .....	390.133	581.822
<b>Valor actual .....</b>	<b><u>5.234.580</u></b>	<b><u>5.739.299</u></b>

El detalle de los pagos mínimos y el valor de los pasivos por arrendamiento financiero, desglosados por plazo de vencimiento, es como sigue:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Pagos mínimos</u>	<u>Valor actual</u>	<u>Pagos mínimos</u>	<u>Valor actual</u>
Hasta un año .....	592.974	508.427	603.698	500.116
Entre uno y cinco años .....	2.371.896	2.147.062	2.414.791	2.098.826
Más de cinco años .....	2.659.843	2.579.091	3.301.206	3.140.358
	<u>5.624.713</u>	<u>5.234.580</u>	<u>6.319.695</u>	<u>5.739.299</u>
Menos parte corriente .....	(592.974)	(508.427)	(603.698)	(500.116)
Total no corriente .....	<u>5.031.739</u>	<u>4.726.153</u>	<u>5.715.997</u>	<u>5.239.184</u>

Los pasivos por arrendamientos financieros están efectivamente garantizados; los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.



9.- Arrendamientos operativos.

a) Arrendador

La sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	31/12/2015	31/12/2014
Hasta un año .....	5.976.487	6.536.799
Entre uno y cinco años .....	16.986.508	14.458.763
Más de cinco años .....	36.259.363	26.024.168
<b>Total cobros mínimos comprometidos.....</b>	<b>59.222.358</b>	<b>47.019.730</b>

Debemos que tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

b) Arrendatario

La sociedad tiene suscrito con un tercero un contrato de arrendamiento operativo correspondiente a un inmueble y dos plazas de garaje situados en la calle Fortuny nº 6 de Madrid, donde la sociedad tiene su domicilio social y fiscal.

El importe de las cuotas de arrendamiento devengadas durante el ejercicio 2015 ha ascendido a 98.119 euros (98.575 euros en 2014).

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta las actualizaciones por inflación o gastos comunes son los siguientes:

	Pagos mínimos	
	31/12/2015	31/12/2014
Hasta un año .....	98.266	98.266
Entre uno y cinco años .....	0	65.511
Más de cinco años .....	0	0
<b>Total pagos mínimos comprometidos.....</b>	<b>98.266</b>	<b>163.777</b>

El contrato fue firmado en agosto de 2005. En él se concierta una duración de diez años, de acuerdo con la ley de Arrendamientos Urbanos y se estipula que el destino del arrendamiento será exclusivamente de oficinas y despacho, constituyendo el cambio de uso causa de resolución de este contrato. La sociedad espera al cierre del ejercicio recibir pagos por subarrendos operativos, siendo estos permitidos a sociedades en las que AM Locales Property, S.L. ostente al menos una participación de un 20% de su capital social, quedando prohibidos expresamente a terceros.

La renta convenida inicialmente será revisada anualmente durante la vigencia del contrato, incrementándola o disminuyéndola de acuerdo con las variaciones que experimente el Índice General de Precios al Consumo. Dicha revisión anual se practicará de forma automática son necesidad de previo requerimiento entre las partes.

10.- Instrumentos financieros.

- a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2015, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	2015		Total		
		Inst.financ. a l/p			Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros
Préstamos y partidas a cobrar		2.660.178	2.483.135	5.143.313		
<b>Total activos financieros</b>		<b>2.660.178</b>	<b>2.483.135</b>	<b>5.143.313</b>		

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2014, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	2014		Total		
		Inst.financ. a l/p			Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros
Préstamos y partidas a cobrar		1.088.397	4.152.257	5.240.654		
<b>Total activos financieros</b>		<b>1.088.397</b>	<b>4.152.257</b>	<b>5.240.654</b>		

b) El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros es como sigue:

	Préstamos y partidas a cobrar	
	31/12/2015	31/12/2014
Ingresos financieros aplicando el coste amortizado	23.776	260.666
<b>Ganancias netas en pérdidas y ganancias</b>	<b>23.776</b>	<b>260.666</b>

c) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases en el ejercicio 2015 es como sigue:

Categorías	Clases	2015				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		19.345.347	6.072.132	1.845.546	576.971	27.839.996
<b>Total pasivos financieros</b>		<b>19.345.347</b>	<b>6.072.132</b>	<b>1.845.546</b>	<b>576.971</b>	<b>27.839.996</b>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases en el ejercicio 2014 fue como sigue:

Categorías	Clases	2014				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		20.359.586	6.610.007	2.566.599	573.242	30.109.434
<b>Total pasivos financieros</b>		<b>20.359.586</b>	<b>6.610.007</b>	<b>2.566.599</b>	<b>573.242</b>	<b>30.109.434</b>

d) El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros es como sigue:

	Débitos y partidas a pagar	
	31/12/2015	31/12/2014
Gastos financieros aplicando el coste amortizado	893.673	979.678
<b>Pérdidas netas en pérdidas y ganancias</b>	<b>893.673</b>	<b>979.678</b>



e) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euríbor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 10.a) y 10.c).

**11.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.**

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	No corriente	
	2015	2014
<b>Empresas del grupo:</b>		
- Participaciones .....	5.165.811	5.165.811
- Correcciones valorativas por deterioro .....	(1.668.774)	(1.458.440)
	<u>3.497.037</u>	<u>3.707.371</u>
<b>Empresas asociadas:</b>		
- Participaciones .....	---	---
	---	---
<b>Total .....</b>	<u><b>3.497.037</b></u>	<u><b>3.707.371</b></u>

En el ejercicio 2014, se produjo la liquidación de la sociedad asociada Tritón Capital Gestión Patrimonial, S.L. donde la Sociedad tenía una inversión por valor de 6.000 euros. Esta entidad distribuyó en el ejercicio anterior dividendos por importe de 19.500 euros.

#### a) Participaciones en empresas del grupo.

El detalle por empresas a 31 de diciembre de 2015 de las participaciones en empresas del grupo es el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Grupo GB Residencias, S.A.U.	100,00	---	100,00	5.141.811	1.677.224	3.464.587
AM Invest Espacios, S.L.	80,00	---	80,00	24.000	24.000	---
				<u>5.165.811</u>	<u>1.701.224</u>	<u>3.464.587</u>

El detalle por empresas a 31 de diciembre de 2014 de las participaciones en empresas del grupo fue el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Grupo GB Residencias, S.A.U.	100,00	---	100,00	5.141.811	1.434.440	3.707.371
AM Invest Espacios, S.L.	80,00	---	80,00	24.000	24.000	---
				<u>5.165.811</u>	<u>1.458.440</u>	<u>3.707.371</u>

Ninguna de las dos empresas ha distribuido dividendos en 2015 ni en 2014.

El valor teórico a 31 de diciembre de 2015 de las participaciones en estas empresas se ha obtenido de sus cuentas anuales de 2015 formuladas por los administradores, auditadas en el caso de la primera de ellas. Sus datos contables son los siguientes:

Nombre	Capital+ Prima de Emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado 2015	Rdo. 2015 explotación
Grupo GB Residencias, S.A.U.	5.141.811	(59.839)	(1.374.655)	(242.730)	(210.278)
AM Invest Espacios, S.L.	30.000	21.845	(114.797)	(18.310)	(20.822)

El valor teórico a 31 de diciembre de 2014 de las participaciones en estas sociedades se ha obtenido de las cuentas anuales de 2014 formuladas por los administradores, auditadas en el caso de la primera de ellas. Sus datos contables fueron los siguientes:

Nombre	Capital+ Prima de Emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado 2014	Rdo. 2014 explotación
Grupo GB Residencias, S.A.U.	5.141.811	(59.839)	(1.132.409)	(243.363)	(330.616)
AM Invest Espacios, S.L.	30.000	21.845	(88.105)	(26.692)	(29.412)



La sociedad ha notificado a todas las empresas del grupo su participación al cierre del ejercicio. Ninguna de las empresas mencionadas cotiza en Bolsa, y sus datos societarios son los siguientes:

Nombre	Domicilio	Actividad
Grupo GB Residencias, S.A.U.	Madrid	Gestión y explotación de servicios geriátricos
AM Invest Espacios, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio es como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2014	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2015
Grupo GB Residencias, S.A.U.,	1.434.440	210.334	---	1.644.774
AM Invest Espacios, S.L.,	24.000	---	---	24.000
	<b>1.458.440</b>	<b>210.334</b>	<b>---</b>	<b>1.668.774</b>

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio anterior fue como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2013	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2014
Grupo GB Residencias, S.A.U.,	1.282.667	151.773	---	1.434.440
AM Invest Espacios, S.L.,	24.000	---	---	24.000
	<b>1.306.667</b>	<b>151.773</b>	<b>---</b>	<b>1.458.440</b>

#### b) Participaciones en empresas asociadas.

En el ejercicio 2014, la sociedad Tritón Capital Gestión Patrimonial, S.L. se ha liquidado, por lo que se procedió a dar de baja la participación en dicha sociedad por importe de 6.000 euros.

Esta sociedad ha distribuido dividendos por importe de 19.500 euros durante el ejercicio 2014.

La sociedad notificó a esta empresa asociada su participación al cierre del ejercicio anterior. No cotizaba en Bolsa, y sus datos societarios eran los siguientes:

Nombre	Domicilio	Actividad
Tritón Capital Gestión Patrimonial, S.L.,	Madrid	Gestión patrimonial

Durante el ejercicio 2014 no se registraron movimientos en las correcciones valorativas por deterioro de la participación en esta empresa asociada.

## 12.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

#### a) Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	2015		2014	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
· Créditos .....	2.051.145	---	390.000	603.545
· Cuentas corrientes.....	---	376.472	---	426.894
· Intereses.....	---	16.731	---	9.301
<b>Total .....</b>	<b>2.051.145</b>	<b>393.203</b>	<b>390.000</b>	<b>1.039.740</b>

Los créditos concedidos a largo plazo, por importe de 2.051.145 euros, se corresponden con un crédito por importe de 603.545 euros a Atención y Servicio a Residentes, S.A.U. (clasificado en 2014 a corto plazo), a un crédito concedido a Inversiones GB Balboa, S.A. por importe de 1.000.000 euros y a un crédito de 447.600 euros con AM Invest Espacios, S.L. (el crédito ascendía a 390.000 euros en el ejercicio anterior). Los tres créditos concedidos tienen vencimiento 2017 y devengan un tipo de interés de mercado.

**b) Inversiones financieras.**

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	2015		2014	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>No vinculadas:</b>				
· Valores representativos de deuda.....	---	---	---	---
· Imposiciones bancarias.....	---	1.715.375	---	2.710.643
· Cuentas corrientes con socios y administradores.....	---	100.000	---	---
· Fianzas y depósitos .....	609.033	---	698.397	---
<b>Total .....</b>	<b>609.033</b>	<b>1.815.375</b>	<b>698.397</b>	<b>2.710.643</b>

El saldo por importe de 1.715.375 euros (2.710.643 euros en el ejercicio anterior) se corresponde con una cuenta corriente remunerada en un tipo de interés de mercado.

Con respecto al importe de las fianzas y depósitos, este importe se ha entregado a diferentes instituciones y son necesarias para el desarrollo de su actividad de arrendamiento de locales comerciales.

**c) Otra información sobre las inversiones financieras.**

**1. Características principales de los créditos.**

El detalle de las características principales de los créditos es como sigue:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	Valor contable	
						No corriente	Corriente
Grupo y asociadas	euro	2,404	2,404	2017	603.545	603.545	---
Grupo y asociadas	euro	3,000	3,000	2017	1.000.000	1.000.000	---
Grupo y asociadas	euro	3,000	3,000	2017	277.600	277.600	---
Participativo	euro	3,000	3,000	2017	170.000	170.000	---
<b>Total .....</b>					<b>2.051.145</b>	<b>2.051.145</b>	<b>---</b>

El detalle de las características principales de los créditos a 31 de diciembre de 2014 fue como sigue:



Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	Valor contable	
						No corriente	Corriente
Grupo y asociadas	euro	2,404	2,404	2015	603.545	---	603.545
Participativo	euro	3,000	3,000	2017	170.000	390.000	---
<b>Total</b>					<b>773.545</b>	<b>390.000</b>	<b>603.545</b>

2. Garantías recibidas.

La sociedad no tiene constituidas garantías sobre ninguno de sus créditos al cierre del ejercicio 2015 ni en el 2014.

d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	2015	2014
	Corriente	Corriente
<b>Vinculadas:</b>		
· Clientes	18.268	16.473
<b>No vinculadas:</b>		
· Clientes	1.261.881	1.119.302
· Deterioro de deudores	(1.030.307)	(763.508)
· Deudores varios	24.715	29.607
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 17)	3	---
<b>Total</b>	<b>274.560</b>	<b>401.874</b>

e) Deterioro del valor.

Durante 2015 se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable. El detalle de movimientos es el siguiente:

	Cientes
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>826.400</b>
· Dotación	---
· Aplicación	(62.892)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>763.508</b>
· Dotación	266.799
· Aplicación	---
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>1.030.307</b>

f) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los activos financieros por vencimientos es como sigue:

	2016	2017	2018	Años posteriores	Parte corriente	Parte no corriente
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
- Créditos a empresas .....	14.183	2.051.145	---	---	14.183	2.051.145
- Otros activos financieros .....	379.020	---	---	609.033	379.020	609.033
<b>Inversiones financieras:</b>						
- Créditos a socios y administradores .....	---	---	---	---	---	---
- Valores representativos de deuda .....	---	---	---	---	---	---
- Otros activos financieros .....	1.815.375	---	---	---	1.815.375	---
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
- Clientes por ventas y servicios .....	231.574	---	---	---	231.574	---
- Clientes empresas grupo y asociadas .....	18.268	---	---	---	18.268	---
- Deudores varios .....	24.715	---	---	---	24.715	---
- Personal .....	---	---	---	---	---	---
<b>Total .....</b>	<b>2.483.135</b>	<b>2.051.145</b>	<b>---</b>	<b>609.033</b>	<b>2.483.135</b>	<b>2.660.178</b>

**g) Importes denominados en moneda extranjera.**

No hay activos financieros monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio 2015 ni 2014.

**13.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.**

La totalidad del saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

**14.- Fondos propios.**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

**a) Capital.**

El capital social se encuentra representado por 2.832 participaciones sociales de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde en un 99,96% a la sociedad Walinver 21 Group, S.L. y en un 0,04% a una persona física.

**b) Prima de emisión.**

Esta reserva es de libre disponibilidad.

**c) Reservas.**

La composición y el movimiento habido en el ejercicio 2015 en las cuentas incluidas en el epígrafe de reservas se muestran a continuación:



Epígrafe	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
Saldo al 31/12/2014 .....	63.599	32.814.896	32.878.495
- Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores .....	---	---	---
- Ajustes por errores 2014 y anteriores .....	---	---	---
Saldo ajustado al 31/12/2015 .....	63.599	32.814.896	32.878.495
Distribución del beneficio 2014:			
- Reservas voluntarias .....	---	---	---
Otros movimientos .....	---	---	---
<b>Saldo al 31/12/2015 .....</b>	<b><u>63.599</u></b>	<b><u>32.814.896</u></b>	<b><u>32.878.495</u></b>

La composición y el movimiento habido en el ejercicio 2014 en las cuentas incluidas en el epígrafe de reservas se muestran a continuación:

Epígrafe	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
Saldo al 31/12/2013 .....	63.599	31.152.431	31.216.030
- Ajustes por cambios de criterio 2013 y anteriores .....	---	---	---
- Ajustes por errores 2013 y anteriores .....	---	---	---
Saldo ajustado al 31/12/2014 .....	63.599	31.152.431	31.216.030
Distribución del beneficio 2013:			
- Reservas voluntarias .....	---	1.662.465	1.662.465
Otros movimientos .....	---	---	---
<b>Saldo al 31/12/2014 .....</b>	<b><u>63.599</u></b>	<b><u>32.814.896</u></b>	<b><u>32.878.495</u></b>

#### 1. Reserva legal.

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. Esta reserva no es distribuible a los socios y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo registrado en esta reserva podrá ser destinado a incrementar el capital social.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la sociedad tiene dotada esta reserva por encima del límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

#### 2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

#### 15.- Ajustes por cambios de valor

Durante el ejercicio, la sociedad ha procedido a reconocer en el patrimonio neto la variación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados cuyo vencimiento según contrato es el 22 de diciembre de 2017. Los movimientos producidos en este epígrafe durante el ejercicio actual y anterior han sido los siguientes:



Epígrafe	Derivados a largo plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 31/12/2013.....	(478.018)	(143.346)	(334.672)
Bajas del ejercicio .....	---	---	---
Variación valor razonable 2014...	12.041	3.553	8.488
Ajuste tipo impositivo .....	---	9.320	(9.320)
<b>Saldo al 31/12/2014 .....</b>	<b>(465.977)</b>	<b>(130.473)</b>	<b>(335.504)</b>
Bajas del ejercicio .....	---	---	---
Variación valor razonable 2015...	128.057	35.855	92.202
Ajuste tipo impositivo .....	---	10.138	(10.138)
<b>Saldo al 31/12/2015 .....</b>	<b>(337.920)</b>	<b>(84.480)</b>	<b>(253.440)</b>

## 16.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

### a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

	2015		2014	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>No vinculadas:</b>				
- Deudas con entidades de crédito .....	19.345.347	1.845.546	20.359.586	2.566.599
- Arrendamientos financieros (nota 8) .....	4.726.153	508.427	5.239.184	500.116
- Derivados.....	337.920	---	465.977	---
- Fianzas y depósitos recibidos .....	1.008.059	---	904.846	---
<b>Total .....</b>	<b>25.417.479</b>	<b>2.353.973</b>	<b>26.969.593</b>	<b>3.066.715</b>

El derivado se corresponde al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 con el valor razonable de un contrato de permuta de interés, relacionado con un préstamo hipotecario, con un notional de 4.500.000 euros y vencimiento final en diciembre de 2017. Al cierre del ejercicio actual y anterior su valor razonable asciende a 337.920 euros y 465.977 euros a favor de la entidad de crédito.

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento firmados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad (ver nota 7).

El detalle del saldo de deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	31/12/2015		31/12/2014	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios .....	16.408.400	1.805.336	20.359.586	2.524.781
Póliza de crédito.....	2.936.947	---	---	---
Intereses devengados pendientes de liquidación .....	---	40.210	---	41.818
<b>Total .....</b>	<b>19.345.347</b>	<b>1.845.546</b>	<b>20.359.586</b>	<b>2.566.599</b>

Los préstamos hipotecarios gravan las 13 fincas descritas en la nota 7 de la memoria, así como rentas anuales de inquilinos arrendados en 5 de estas fincas hipotecadas, por importe global de 645.096 euros.

En el ejercicio actual se ha cancelado un préstamo hipotecario que gravaba la finca "La Florida", ubicada en Alcázar de San Juan.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.



El saldo por cuentas de crédito corresponde a una recibida con limite de 5.000.0000 euros y vencimiento en marzo de 2017. La Sociedad mantiene un saldo disponible en cuentas de crédito de 2.063.054 euros al 31 de diciembre de 2015.

**b) Otra información sobre las deudas.**

**1. Características principales de las deudas.**

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son los siguientes:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Prést. hipotecario	euro	2,00%	2,00%	2025	1.190.610	1.074.541	116.069
Prést. hipotecario	euro	5,10%	5,10%	2024	7.592.575	6.910.244	682.332
Prést. hipotecario	euro	1,16%	1,16%	2024	6.428.285	5.714.031	714.254
Prést. hipotecario	euro	2,00%	2,00%	2025	3.002.266	2.709.584	292.682
<b>Total</b>					<b>18.213.736</b>	<b>16.408.400</b>	<b>1.805.336</b>

2. La sociedad no tiene constituidas otras garantías sobre ninguna de sus deudas al cierre del ejercicio 2015 y al cierre del ejercicio 2014, a excepción de las rentas de cinco de las fincas hipotecadas por un importe global de 645.096 euros (619.172 euros en el ejercicio anterior).

**c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>No vinculadas:</b>		
- Proveedores	59.558	26.078
- Acreedores varios	8.986	47.048
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 17)	116.731	119.670
<b>Total</b>	<b>185.275</b>	<b>192.796</b>

**d) Clasificación por vencimientos.**

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

Deudas:	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Corriente	No corriente
	Con entidades de crédito	1.845.546	4.786.158	1.895.112	1.943.139	1.993.399	8.727.539	1.845.546
Por arrendamiento financiero	508.427	524.367	532.547	540.855	549.293	2.579.091	508.427	4.726.153
Derivados	---	337.920	---	---	---	---	---	337.920
Otros pasivos financieros	---	---	---	---	---	1.008.059	---	1.008.059
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>								
- Proveedores	59.558	---	---	---	---	---	59.558	---
- Otros acreedores	8.986	---	---	---	---	---	8.986	---
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>2.422.517</b>	<b>5.648.445</b>	<b>2.427.659</b>	<b>2.483.994</b>	<b>2.542.692</b>	<b>12.314.689</b>	<b>2.422.517</b>	<b>25.417.479</b>

e) Importes denominados en moneda extranjera.

No hay pasivos financieros monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio 2015 ni del ejercicio 2014.

17.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Concepto	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes
Activos por impuesto diferido .....	516.016	---
IVA diciembre/2015.....	---	87.111
IRPF diciembre/2015 .....	---	24.683
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>516.016</b>	<b>111.794</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	4.937
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>516.016</b>	<b>116.731</b>

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2014, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes
Activos por impuesto diferido .....	612.188	---
IVA diciembre/2014 .....	---	87.381
IRPF diciembre/2014 .....	---	27.332
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>612.188</b>	<b>114.714</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	4.956
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>612.188</b>	<b>119.670</b>

b) Como consecuencia del cálculo del impuesto sobre sociedades en régimen de tributación consolidada por parte del grupo encabezado por Walinver 21 Group, S.L., se han puesto de manifiesto saldos por este concepto en dicha sociedad (ver nota 12.a), según los siguientes cálculos:

	2015	2014
Base imponible .....	734.676	(1.416.632)
Cuota íntegra:		
· Tipo impositivo al 25%.....	183.669	---
Deducciones doble imposición dividendos .....	---	---
Deducción por reversión amortización tipo impositivo .....	---	---
Cuota líquida .....	183.669	---
Pagos a cuenta .....	---	---
Retenciones .....	(4.227)	(10.851)
<b>Total a pagar o (devolver) (grupo fiscal).....</b>	<b>179.442</b>	<b>(10.851)</b>

Dado que la sociedad tributa en el régimen de consolidación fiscal (ver nota 4.XII), la cuota a devolver ha sido registrada como una cuenta corriente con la matriz del grupo fiscal al que pertenece, Walinver 21 Group, S.L. (ver nota 12.a).

c) La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en el ejercicio 2015 es como sigue:



	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio .....			1 631 039			82 064
Impuesto sobre sociedades .....	233 848	---	233 848	35 855	---	35 855
Diferencias permanentes .....	210 334	---	210 334	---	---	---
Diferencias temporarias:						
· Con origen en el ejercicio .....	---	(66 887)	(66 887)	---	(117 919)	(117 919)
Compensación bases imponibles negativas .....			<u>(1 273 658)</u>			
<b>Base imponible (resultado fiscal) .....</b>			<b><u>734.676</u></b>			<b><u>---</u></b>

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en el ejercicio 2014 fue como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio .....			(1 303 602)			(832)
Impuesto sobre sociedades .....	133 886	---	133 886	3 553	---	3 553
Diferencias permanentes .....	151 954	---	151 954	---	---	---
Diferencias temporarias:						
· Con origen en el ejercicio .....	335 829	(734 699)	<u>(398 870)</u>	---	(2 721)	<u>(2 721)</u>
<b>Base imponible (resultado fiscal) .....</b>			<b><u>(1.416.632)</u></b>			<b><u>---</u></b>

d) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2015 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.864.887	---	1.864.887
Impuesto al 25% .....	183.669	---	183.669
Efecto fiscal diferencias temporarias .....	20.066	---	20.066
Ajuste tipo impositivo .....	30.113	---	30.113
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b><u>233.848</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>233.848</u></b>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2014 antes de impuestos fue como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	(1.169.716)	---	(1.169.716)
Impuesto al 30% .....	---	---	---
Efecto fiscal diferencias temporarias .....	119.661	---	119.661
Ajuste tipo impositivo .....	19.685	---	19.685
Deducción doble imposición de dividendos..	<u>(5.460)</u>	---	<u>(5.460)</u>
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b><u>133.886</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>133.886</u></b>

e) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos por diferencias temporarias deducibles.....	246.065	275.593
Variación de derivados a mercado.....	84.480	130.473
Deducción gasto amortización no deducible .....	180.596	200.662
Deducción doble imposición .....	4.875	5.460
<b>TOTAL.....</b>	<b><u>516.016</u></b>	<b><u>612.188</u></b>

El saldo de "activos por impuesto diferido" corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- En sus cálculos relativos al impuesto sobre sociedades corriente, la sociedad registró diferencias temporarias que generan impuesto sobre sociedades diferido. Esta diferencia temporal se debe al deterioro registrado por la participación que la sociedad tiene en la empresa del grupo Grupo GB Residencias, S.A.U. El movimiento del activo por impuesto diferido durante el ejercicio 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>Importe</u>
Saldo a 31/12/2013 .....	295.278
Diferencia temporaria deterioro participación en empresas del grupo...	---
Ajuste tipo impositivo .....	<u>(19.685)</u>
<b>Saldo a 31/12/2014 .....</b>	<b><u>275.593</u></b>
Diferencia temporaria deterioro participación en empresas del grupo...	---
Ajuste tipo impositivo .....	<u>(29.528)</u>
<b>Saldo a 31/12/2015 .....</b>	<b><u>246.065</u></b>

- El criterio de valoración de los instrumentos financieros derivados mencionados en la nota 4.VI.d, ha generado un impuesto diferido por el efecto fiscal del 25% (28% en el ejercicio anterior), es decir 84.480 euros (130.473 euros en 2014), del ajuste a valor razonable que a 31 de diciembre de 2015 asciende a 337.920 euros (465.977 euros en 2014) tal y como se explica en la nota 15.
- En el ejercicio 2013, el deterioro de valor de clientes de dudoso cobro por importe 734.699 euros se consideró fiscalmente no deducible y generó un impuesto diferido por el efecto fiscal del 30%, es decir, 220.410 euros. En el ejercicio 2014, se ha procedido a la reversión de dicho deterioro tras el acuerdo alcanzado con el cliente para la renovación de la deuda. Debido a que el cliente ha vuelto a incumplir los nuevos compromisos de pago, tras haber atendido solamente uno de ellos, se ha dotado una nueva provisión, siendo ésta fiscalmente deducible.
- Conforme a la estimación de la declaración del impuesto sobre sociedades de 2015, la sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 28% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual. El detalle del gasto deducible diferido a aplicar a partir del ejercicio 2015 es el siguiente:

<u>Año de origen</u>	<u>Bases</u>	<u>Aplixadas 2015</u>	<u>Bases pendientes 31/12/2015</u>	<u>Impuesto diferido 30%</u>
2013	333.043	33.304	299.739	89.922
2014	335.829	33.583	302.246	90.674
	<b><u>333.043</u></b>	<b><u>66.887</u></b>	<b><u>601.985</u></b>	<b><u>180.596</u></b>

- f) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la entidad:

Impuesto sobre sociedades .....	De 2011 a 2014
IRPF .....	De 2012 a 2015
IVA .....	De 2012 a 2015
Otros impuestos .....	Según plazo legal



La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales.

**18.- Ingresos y gastos.**

**a) Importe neto de la cifra de negocios.**

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la sociedad.

**b) Otros ingresos de explotación.**

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas del grupo.

**c) Cargas sociales.**

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es el siguiente:

Concepto	Importe	
	31/12/2015	31/12/2014
Seguridad social a cargo de la empresa .....	48.245	43.118
Otros gastos sociales .....	9.543	9.819
<b>Total .....</b>	<b>57.788</b>	<b>52.937</b>

**d) Plantilla media.**

El número medio de empleados durante el ejercicio 2015 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	1	1
Dirección financiera.....	1	---	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaria .....	---	1	1
Comercial .....	1	---	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peón finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2014 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	1	1
Dirección financiera.....	1	---	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaria.....	---	1	1
Comercial.....	1	---	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peón finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>



**19.- Operaciones con partes vinculadas.**

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 12 y 16 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2015 han sido las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
- Ingresos por arrendamientos.....	124.670	18.819	---	143.489
- Servicios diversos.....	7.200	1.170	---	8.370
De instrumentos financieros:				
- Ingresos financieros.....	16.731	---	---	16.731
	<b>148.601</b>	<b>19.989</b>	<b>---</b>	<b>168.591</b>
<b>Gastos:</b>				
- Trabajos realizados por otras empresas.....	139.659	---	---	139.659
Gastos de personal:				
- Retribuciones.....	---	---	283.108	283.108
	<b>139.659</b>	<b>---</b>	<b>283.108</b>	<b>422.767</b>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2014 fueron las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
- Ingresos por arrendamientos.....	139.345	18.819	---	158.164
- Servicios diversos.....	7.200	137	---	7.337
De instrumentos financieros:				
- Ingresos financieros.....	9.301	19.300	---	28.601
	<b>155.846</b>	<b>38.456</b>	<b>---</b>	<b>194.302</b>
<b>Gastos:</b>				
- Trabajos realizados por otras empresas.....	142.388	---	---	142.388
Gastos de personal:				
- Retribuciones.....	---	---	276.143	276.143
	<b>142.388</b>	<b>---</b>	<b>276.143</b>	<b>418.531</b>

Durante el ejercicio 2015 y 2014 no se han asumido obligaciones por cuenta de los administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la sociedad.



Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días en el período del año 2015 y 2014.

El detalle de la información a suministrar es como sigue:

	<b>31/12/2015</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	15
Ratio de operaciones pagadas	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	45
	<b>Importe (€)</b>
Total pagos realizados	1.642.280
Total pagos pendientes	68.603

La información solicitada por el mencionado precepto legal para el ejercicio 2014 fue la siguiente situándose el período medio de pago del ejercicio en 30 días aproximadamente:

	<b>Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del</b>	
	<b>2014</b>	
	<b>Importe</b>	<b>%</b>
Dentro del plazo máximo legal	2.179.517	100,00%
Resto	---	0,00%
<b>TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO</b>	<b>2.179.517</b>	<b>100,00%</b>
Plazo medio ponderado excedido	---	días
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	---	

**21.- Hechos posteriores significativos.**

La sociedad en enero de 2016 ha vendido un inmueble situado en Madrid por importe de 2.000.000 euros. No ha habido otros hechos dignos de mención en los meses transcurridos desde el 31 de diciembre de 2015 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

**22.- Información sobre medio ambiente.**

La actividad que realiza la entidad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

**23.- Otra información.**

- a) Los administradores han percibido durante el ejercicio 2015 en concepto de salario 283.108 euros (276.143 euros en 2014). La sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los administradores. A 31 de diciembre de 2015
- b) A 31 de diciembre de 2015 los administradores mantienen a su favor un saldo en cuenta corriente de 100.000 euros (nada en el ejercicio anterior).
- c) La entidad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. A 31 de diciembre de 2015, los avales concedidos a la sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 4.339 euros, mismo importe en 2014.
- d) Los honorarios satisfechos por la auditoría de las presentes cuentas anuales ascienden a 3.649 euros (mismo importe en 2014).
- e) Durante los ejercicios 2015 ni 2014, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.



**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015**

Las presentes cuentas anuales que se incluyen en las páginas 1 a 38 anteriores han sido formuladas por el Consejo de Administración en Madrid, a 31 de marzo de 2016.



Fdo: D. Herminio Garcia-Baquero Arias



Fdo: D.ª María Elena Garcia-Baquero Arias



Fdo: D.ª María Luisa Garcia-Baquero Arias

## AM LOCALES PROPERTY, S.L.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

#### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS EN EL EJERCICIO

El resultado del ejercicio ha sido positivo 1.631.039 euros, que ha aumentado en un 225% con respecto al ejercicio anterior, que arrojó unas pérdidas de 1.303.603 euros. La diferencia respecto al ejercicio anterior viene explicada principalmente por el registro de un deterioro por importe de 3.628.772 euros en el ejercicio 2014, debido al ajuste del valor neto contable de diversos inmuebles a su valor razonable según tasadores independientes.

El resultado de explotación ha sido positivo en 2.945.118 euros. Ha aumentado un 1085% con respecto al ejercicio anterior que fue negativo 298.931 euros como consecuencia de lo manifestado en el párrafo anterior.

El resultado financiero negativo en 1.080.231 euros ha aumentado en un 24% con respecto al ejercicio anterior que fue negativo en 870.785 euros. Este aumento se debe principalmente a que la sociedad obtuvo en el ejercicio anterior ingresos financieros superiores por rendimientos obtenidos en productos bancarios.

Los principales riesgos de negocio a que se enfrenta la sociedad vienen determinados por la situación económica general, si bien, hasta el momento, no ha habido rescisiones de contratos en vigor que pongan de manifiesto un escenario complicado para el próximo ejercicio.

Durante el ejercicio actual la sociedad ha enajenado dos inmuebles situados en Madrid por importe conjunto de 2.175.000 euros. Adicionalmente la sociedad ha adquirido dos inmuebles en Madrid por importe aproximado de 1.960.000 euros.

#### SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El patrimonio neto de la sociedad asciende a 50.237.019 euros, habiendo aumentado en los beneficios del ejercicio actual principalmente. La sociedad se halla correctamente capitalizada, representando los fondos propios el 64% de los activos.

#### EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Dada la coyuntura económica, la sociedad espera obtener para el próximo ejercicio unos ingresos de alquileres y un resultado similar a los obtenidos en los ejercicios anteriores.

#### OBJETIVOS Y GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en el riesgo de crédito y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad.

##### Riesgo de crédito

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.




La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

Riesgo de liquidez

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

**MEDIO AMBIENTE**

La sociedad no emplea activos significativos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio. Igualmente, se estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental.

**ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

La sociedad en enero de 2016 ha vendido un inmueble situado en Madrid por importe de 2.000.000 euros. No ha habido otros hechos dignos de mención en los meses transcurridos desde el 31 de diciembre de 2015 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

**PARTICIPACIONES PROPIAS**

La sociedad no posee participaciones propias ni ha efectuado transacciones durante el ejercicio con participaciones propias.

**ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

**PLAZO DE PAGO A PROVEEDORES**

El período medio de pago a proveedores se ha situado en 15 días, por lo que no existen problemas derivados del incumplimiento de la normativa al respecto, no obstante se mantiene un control estricto a través de los sistemas de información y gestión, de forma que se cumplan los plazos legales.

by  
EB

El presente informe de gestión que se incluye en las páginas 1 a 2 anteriores ha sido formulado por el Consejo de Administración, en Madrid, a 31 de marzo de 2016.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Elena García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Luisa García-Baquero Arias



**AM LOCALES PROPERTY  
SOCIMI, S.L.U.**

---

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS  
ANUALES, CUENTAS ANUALES E  
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO  
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al socio único de **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.U.**

### Informe sobre las cuentas anuales

---

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.U.**, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

#### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.U.** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

BNFIX AUDITORES, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC con el nº SO294



Raúl Cano Gracia  
Socio-auditor de cuentas

17 de marzo de 2017



# AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.U.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (Notas 1 a 4)

(Importes en euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>77.774.242</b>	<b>74.707.799</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>51.431.726</b>	<b>50.237.019</b>
Inmovilizado intangible	(6)	---	---	Fondos propios	(14)	51.431.726	50.237.019
Inmovilizado material	(5)	308.947	7.035.694	Capital		170.203	170.203
Inversiones inmobiliarias	(7)	60.489.799	60.998.874	Prima de emisión		17.114.324	17.114.324
Inversiones en emp. del grupo y asociadas a largo plazo:				Reservas:			
- Instrumentos de patrimonio	(11)	15.859.163	3.497.037	Legal y estatutarias		63.599	63.599
- Créditos a empresas	(12.a)	---	2.051.145	Otras reservas		33.142.333	32.814.896
Inversiones financieras a largo plazo:	(12.b)			Resultados de ejercicios anteriores		---	(1.303.602)
- Otros activos financieros		689.662	609.033	Resultado del ejercicio		1.073.652	1.631.039
Activos por impuesto diferido	(17)	426.671	516.016	<b>Ajustes por cambios de valor</b>	(15)		
				Operaciones de cobertura		(132.385)	(253.440)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>840.668</b>	<b>3.485.947</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>23.968.174</b>	<b>25.417.479</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	(12.d)			Deudas a largo plazo:	(16.a)		
- Clientes por ventas y prestación de servicios		196.281	231.574	- Deudas con entidades de crédito.		18.827.687	19.345.347
- Clientes, empresas del grupo y asociadas		15.677	18.268	- Acreedores por arrendamiento financiero	(8)	4.200.399	4.726.153
- Deudores varios		78.879	24.715	- Derivados	(15)	---	337.920
- Personal		2.257	---	- Otros pasivos financieros		940.088	1.008.059
- Otros créditos con las administraciones públicas		---	3	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.215.010</b>	<b>2.539.248</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	(12.a)			Deudas a corto plazo:	(16.a)		
- Créditos a empresas		24.174	14.183	- Deudas con entidades de crédito		2.052.629	1.845.546
- Otros activos financieros		2.853	379.020	- Acreedores por arrendamiento financiero	(8)	516.360	508.427
Inversiones financieras a corto plazo:	(12.b)			- Derivados	(15)	176.514	---
- Otros activos financieros		---	1.815.375	Deudas con empresas del grupo y asociadas	(16.a)	150.422	---
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	(13)			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	(16.c)		
- Tesorería		520.547	1.002.809	- Proveedores		50.036	59.558
				- Proveedores, empresas del grupo y asociadas		2.213	---
				- Acreedores varios		20.293	8.986
				- Pasivos por impuesto corriente	(17)	93.949	---
				- Otras deudas con las Administraciones Públicas	(17)	152.594	116.751
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>78.614.910</b>	<b>78.193.746</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>78.614.910</b>	<b>78.193.746</b>



**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.U.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (notas 1 a 4)**  
(Importes en euros)

	Notas	2016	2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios:	(19.a)		
· Ventas		11.018	25.954
· Ingresos por prestación de servicios		6.140.197	5.833.399
Aprovisionamientos:			
· Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(30.013)	(28.918)
· Trabajos realizado por otras empresas	(20)	(143.307)	(139.659)
Otros ingresos de explotación			
· Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	(19.b)	39.317	48.611
· Subvenciones de explotación		5.928	7.372
Gastos de personal:			
· Sueldos, salarios y asimilados		(591.107)	(557.637)
· Cargas sociales	(19.c)	(59.335)	(57.788)
Otros gastos de explotación:			
· Servicios exteriores		(1.169.410)	(1.101.622)
· Tributos		(663.301)	(353.618)
· Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(12.e)	(251.157)	(266.799)
Amortización del inmovilizado	(5,6 y 7)	(1.087.520)	(1.088.025)
Deterioros y resultados por enajenación:			
· Deterioros y pérdidas	(7)	(2.032.750)	---
· Resultado por enajenación y otras	(7)	2.431.367	678.553
Otros resultados		(49.837)	(54.705)
<b>RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.550.090</b>	<b>2.945.118</b>
Ingresos financieros:	(10.b)		
· De participaciones en instrumentos de patrimonios:			
- En empresas del grupo y asociadas		---	---
· De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
- De empresas del grupo	(20)	33.119	16.731
- De terceros		2.855	7.045
Gastos financieros:	(10.d)		
· Por deudas con terceros		(824.011)	(893.673)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
· Deterioros y pérdidas	(11)	(196.868)	(210.334)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(984.905)</b>	<b>(1.080.231)</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.565.185</b>	<b>1.864.887</b>
Impuestos sobre beneficios	(17)	(491.533)	(233.848)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.073.652</b>	<b>1.631.039</b>

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.U.**

(Importes en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.073.652	1.631.039
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
- Por coberturas de flujos de efectivo	161.406	117.919
- Efecto impositivo	(40.351)	(35.855)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	121.055	82.064
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>1.194.707</b>	<b>1.713.103</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	Capital		Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultado neg. ej. Anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio	TOTAL
	Escriturado	No exigido							
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2014</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	32.814.896	---	(1.303.602)	(335.504)	48.523.916
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2015</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	32.814.896	---	(1.303.602)	(335.504)	48.523.916
Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	---	---	1.631.039	82.064	1.713.103
Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	---	---	---	(1.303.602)	1.303.602	---	---
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2015</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	32.814.896	(1.303.602)	1.631.039	(253.440)	50.237.019
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2016</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	32.814.896	(1.303.602)	1.631.039	(253.440)	50.237.019
Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	---	---	1.073.652	121.055	1.194.707
Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	---	---	327.437	1.303.602	(1.631.039)	---	---
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2016</b>	170.203	---	17.114.324	63.599	33.142.333	---	1.073.652	(132.385)	51.431.726



**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.U.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (notas 1 a 4)**  
(Importes en euros)

	2016	2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.565.185	1.864.887
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado	1.087.520	1.088.025
- Correcciones valorativas por deterioro	2.283.907	266.799
- Variación de provisiones	196.867	210.333
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(2.431.367)	(678.553)
- Ingresos financieros	(35.974)	(23.776)
- Gastos financieros	824.011	893.673
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(269.691)	(139.485)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	39.861	(7.521)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(826.029)	(895.281)
- Cobros de intereses	35.974	23.776
- Pagos por impuesto sobre beneficios	(348.590)	(4.227)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>2.121.674</b>	<b>2.598.650</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Empresas del grupo y asociadas	(9.645.514)	(1.686.850)
- Inmovilizado material	(332.932)	(77.415)
- Inversiones inmobiliarias	(4.688.233)	(2.466.070)
- Otros activos financieros	(2.259.063)	(1.559.350)
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Empresas del grupo y asociadas	6.454.105	492.800
- Inversiones inmobiliarias	4.100.000	2.175.000
- Otros activos financieros	3.993.809	2.543.982
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(2.377.828)</b>	<b>(577.903)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Emisión:		
- Deudas con entidades de crédito	19.006.142	26.236.911
- Otras deudas	130.107	283.000
- Devolución y amortización:		
- Deudas con entidades de crédito	(19.314.701)	(27.970.595)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	150.422	---
- Otras deudas	(198.078)	(179.787)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>(226.108)</b>	<b>(1.630.471)</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(482.262)</b>	<b>390.276</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.002.809	612.533
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	520.547	1.002.809

BB

g

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.Unipersonal**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(Importes en euros)**

**I.- Actividad de la empresa.**

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.** (en adelante, la Sociedad). Con fecha 13 de marzo de 2017 se ha inscrito en el Registro Mercantil la correspondiente declaración de unipersonalidad, siendo su socio único Walinver 21 Group, S.L.

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Grupo de Sociedades.

La Sociedad forma parte del grupo de empresas dominado por **Walinver 21 Group, S.L.** siendo ésta su Sociedad dominante directa. Dicha empresa tiene su domicilio fiscal y social en Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Los administradores de Walinver 21 Group, S.L. no están obligados a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 de acuerdo con la normativa vigente, en razón de la dimensión del grupo (artículo 43.1 del Código de Comercio).

e) Régimen de SOCIMI.

**AM Locales Property SOCIMI, S.L.U.** se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas



Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

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 periodo impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de distribución del resultado

La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se hará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

5. Obligación de información

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



6. Capital mínimo

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009 aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A lo largo del ejercicio 2016, la Sociedad ha iniciado los trámites para cumplir con los requisitos legales establecidos por la citada Ley. A lo largo del ejercicio 2017, la Sociedad va a solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre sociedades a partir del mismo periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el impuesto sobre sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 se han preparado a partir de los registros contables de **AM Locales Property SOCIMI, S.L.U.** y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 no han sido sometidas a la aprobación de la Junta General de Socios. No obstante, se espera que sean aprobadas sin modificaciones.

b) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2015 aprobadas por la Junta General de Socios el 30 de junio de 2016.

c) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su



comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

d) Moneda funcional y moneda de presentación.

Las cuentas anuales se presentan en euros, redondeadas a la unidad más cercana, ya que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales.

1. Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

• Insolvencias de clientes

El deterioro del saldo de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

• Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad considera que los bienes que integran este epígrafe se mantienen para obtener rentas, a través de su arrendamiento, y estima su valor razonable de acuerdo con las valoraciones efectuadas por terceros independientes.

• Cumplimiento de los requisitos para ser SOCIMI

La Sociedad estima que los requisitos establecidos por la legislación para tributar como SOCIMI se cumplirán íntegramente en el ejercicio 2017.

2. Cambios de estimación.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

3.- Distribución del resultado del ejercicio.

El Consejo de Administración propondrá al socio único la siguiente distribución de resultados:

	<u>Importe</u>
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Resultado del ejercicio (Beneficios) .....	1.073.652
<b><u>Distribución</u></b>	
Reservas voluntarias .....	1.073.652
<b>Total</b> .....	<b><u>1.073.652</u></b>



Al 31 de diciembre de 2016, el importe de las reservas no distribuibles es de 63.599 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los socios.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogerán sus estatutos, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

#### 4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2016 son las siguientes:

##### I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

Denominación	Porcentaje de participación	Cifra de negocios C.B.
Atocha 24, C.B.....	69,43%	169.541

La mencionada comunidad de bienes ha comenzado sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas siguientes de la presente memoria se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.
- No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

##### II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.



La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	Años de vida útil estimada
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

### III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

#### a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

#### b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	Años de vida útil estimada
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Maquinaria.....	10
Instalaciones .....	10
Mobiliario .....	10
Equipo para procesos informáticos .....	4
Elementos de transporte .....	6
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

#### c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes



derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.



Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

#### VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

##### - Arrendamientos financieros.

Al inicio del arrendamiento financiero, la Sociedad reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor razonable del bien arrendado o el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago. Los gastos financieros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad utiliza inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, los cuales se encuentran registrados dentro de las inversiones inmobiliarias. Los principios contables que se aplican a dichos activos son los mismos que los que se desarrollan en el apartado III. No obstante, si al comienzo del arrendamiento no existe certeza razonable de que la Sociedad va a obtener la propiedad al final del plazo de arrendamiento de los activos, éstos se amortizan durante el menor de la vida útil o el plazo del mismo.

##### - Arrendamientos operativos.

###### a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

###### b) Contabilidad del arrendador

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

#### VII. Instrumentos financieros.

##### a) Activos financieros.

###### 1) Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- **Préstamos y partidas a cobrar:** se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- **Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:** se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.





Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas no se pueden clasificar en ninguna otra categoría a efectos de su valoración.

## 2) Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

## 3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cada fecha de balance, la Sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.



La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El derivado contratado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 cumple plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2016 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por cambios de valor".

e) Intereses y dividendos.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la Sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones



La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables, afecta al tipo de interés efectivo. Si la Sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

IX. 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.

X. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los 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 al nominal de los créditos por actividades propias 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.

XI. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

XII. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.



XIII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del ejercicio. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumento su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el anterior ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.



De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos establecidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Así mismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2016 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los administradores estiman que la Sociedad cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del ejercicio 2017.

#### XIV. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. Al cierre del ejercicio, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

#### XV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

#### XVI. Transacciones con partes vinculadas.

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.



5.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material en el ejercicio 2016 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Instalaciones .....	42.016	(41.352)	664
Mobiliario .....	111.793	(62.670)	49.123
Equipo para procesos informáticos .....	64.002	(53.655)	10.347
Otros inmovilizado material.....	7.000	(742)	6.258
Construcciones en curso .....	241.055	---	241.055
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>467.366</u></b>	<b><u>(158.419)</u></b>	<b><u>308.947</u></b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material en el ejercicio 2015 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Terrenos .....	3.404.102	---	3.404.102
Construcciones.....	3.897.972	(467.561)	3.430.411
Maquinaria .....	68.928	(29.566)	39.362
Instalaciones .....	122.095	(96.736)	25.359
Mobiliario .....	433.537	(322.868)	110.669
Equipo para procesos informáticos .....	54.938	(52.643)	2.295
Elementos de transporte .....	75.696	(60.685)	15.011
Otros inmovilizado material.....	7.000	(15)	6.985
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>8.065.768</u></b>	<b><u>(1.030.074)</u></b>	<b><u>7.035.694</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en el inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Adiciones	(Bajas)	Saldo a 31/12/2016
Terrenos .....	3.404.102	26.542	(3.430.644)	---
Construcciones.....	3.897.972	4.234	(3.902.206)	---
Maquinaria .....	68.928	1.395	(70.323)	---
Instalaciones .....	122.095	---	(80.079)	42.016
Mobiliario .....	433.537	50.642	(372.386)	111.793
Equipo para procesos informáticos .....	54.938	9.064	---	64.002
Elementos de transporte .....	75.696	---	(75.696)	---
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	---	7.000
Construcciones en curso .....	---	241.055	---	241.055
Anticipos para inmovilizado material .....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>8.065.768</u></b>	<b><u>332.932</u></b>	<b><u>(7.931.334)</u></b>	<b><u>467.366</u></b>

Las bajas del ejercicio corresponden fundamentalmente a los elementos del inmovilizado transmitidos como aportación no monetaria en la operación descrita en la nota 11. Al igual que sucedió en el pasado ejercicio 2015, dichas bajas no han generado resultado alguno para la Sociedad.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en el inmovilizado material fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Adiciones	(Bajas)	Saldo a 31/12/2015
Terrenos .....	3.391.740	12.362	---	3.404.102
Construcciones.....	3.846.147	51.825	---	3.897.972
Maquinaria .....	68.928	---	---	68.928
Instalaciones .....	122.095	---	---	122.095
Mobiliario .....	428.281	5.256	---	433.537
Equipo para procesos informáticos .....	53.966	972	---	54.938
Elementos de transporte .....	75.696	---	---	75.696
Otro inmovilizado material.....	---	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material .....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b>7.988.353</b>	<b>77.415</b>	<b>---</b>	<b>8.065.768</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Dotación	Trasposos	(Bajas)	Saldo a 31/12/2016
Construcciones .....	467.561	90.215	(6.476)	(551.300)	---
Maquinaria .....	29.566	6.992	(1.385)	(35.173)	---
Instalaciones .....	96.736	8.546	(3.997)	(59.933)	41.352
Mobiliario .....	322.868	40.447	8.146	(308.791)	62.670
Equipo para procesos informáticos .....	52.643	2.643	(1.631)	---	53.655
Elementos de transporte .....	60.685	3.599	(2.655)	(61.629)	---
Otro inmovilizado material .....	15	714	13	---	742
<b>Total .....</b>	<b>1.030.074</b>	<b>153.156</b>	<b>(7.985)</b>	<b>(1.016.826)</b>	<b>158.419</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Dotación	(Bajas)	Saldo a 31/12/2015
Construcciones .....	385.057	82.504	---	467.561
Maquinaria .....	22.891	6.675	---	29.566
Instalaciones .....	88.338	8.398	---	96.736
Mobiliario .....	283.109	39.759	---	322.868
Equipo para procesos informáticos .....	50.994	1.649	---	52.643
Elementos de transporte .....	55.796	4.889	---	60.685
Otro inmovilizado material .....	---	15	---	15
<b>Total .....</b>	<b>886.185</b>	<b>143.889</b>	<b>---</b>	<b>1.030.074</b>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al cierre del ejercicio es como sigue:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 31/12/2015
Maquinaria .....	---	2.272
Instalaciones .....	39.887	39.887
Mobiliario .....	58.556	58.556
Equipos para procesos de información .....	48.363	48.363
Elementos de transporte .....	---	53.690
<b>Total .....</b>	<b>146.806</b>	<b>202.768</b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.



A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

#### 6.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible en el ejercicio 2016 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.182	(19.182)	---
<b>Total .....</b>	<b>19.182</b>	<b>(19.182)</b>	<b>---</b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible en el ejercicio 2015 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.182	(19.182)	---
<b>Total .....</b>	<b>19.182</b>	<b>(19.182)</b>	<b>---</b>

Durante los ejercicios 2016 ni 2015 no ha habido movimientos en el inmovilizado intangible ni en la amortización acumulada.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con los inmovilizados intangibles.

A 31 de diciembre de 2016, la totalidad de elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.182 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (mismo importe al cierre del ejercicio anterior).

#### 7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2016 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	48.907.801	---	(2.546.364)	46.361.437
Construcciones.....	29.968.047	(12.861.113)	(2.978.572)	14.128.362
<b>Total .....</b>	<b>78.875.848</b>	<b>(12.861.113)</b>	<b>(5.524.936)</b>	<b>60.489.799</b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2015 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	47.509.361	---	(2.583.385)	44.925.976
Construcciones.....	29.698.826	(12.580.541)	(1.045.387)	16.072.898
<b>Total .....</b>	<b>77.208.187</b>	<b>(12.580.541)</b>	<b>(3.628.772)</b>	<b>60.998.874</b>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 48.907.801 euros en 2015 (46.278.817 euros en 2015).

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2016
Terrenos.....	46.278.817	3.579.941	---	(950.957)	48.907.801
Construcciones.....	30.929.370	590.471	---	(1.551.794)	29.968.047
<b>Total .....</b>	<b>77.208.187</b>	<b>4.170.412</b>	<b>---</b>	<b>(2.502.751)</b>	<b>78.875.848</b>

Las adiciones del ejercicio corresponden fundamentalmente a la compra de un inmueble situado en Madrid por parte de Atocha 24, C.B.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha enajenado tres inmuebles por un precio de venta conjunto de 4.100.000 euros, obtenido un beneficio de 2.431.367 euros (678.553 euros en el ejercicio anterior).

El resto de bajas del ejercicio corresponden a tres inmuebles transmitidos como aportación no monetaria en la operación descrita en la nota 11.a).

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2015
Terrenos.....	46.164.891	1.344.470	(1.230.544)	46.278.817
Construcciones.....	30.712.519	616.880	(400.029)	30.929.370
<b>Total .....</b>	<b>76.877.410</b>	<b>1.961.350</b>	<b>(1.630.573)</b>	<b>77.208.187</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Dotación	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2016
Construcciones .....	12.580.541	934.364	6.105	(659.897)	12.861.113
<b>Total .....</b>	<b>12.580.541</b>	<b>934.364</b>	<b>6.105</b>	<b>(659.897)</b>	<b>12.861.113</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2014	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2015
Construcciones .....	11.770.532	944.136	(134.127)	12.580.541
<b>Total .....</b>	<b>11.770.532</b>	<b>944.136</b>	<b>(134.127)</b>	<b>12.580.541</b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

10 inmuebles situados en Madrid, Santander, Zaragoza y Córdoba se encuentran gravados con hipotecas concedidas por varias entidades financieras mencionadas en la nota 16. Durante el ejercicio actual y el anterior no se han capitalizado intereses en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, BBVA constituyó prenda sobre las rentas de los inquilinos arrendados en 4 de los 5 locales hipotecados por los dos préstamos concedidos por esta entidad bancaria cuyo saldo al cierre del ejercicio es de 3.784.125 euros. El importe del crédito pignorado asciende a 645.096 euros, con su correspondiente actualización de renta, conforme al contrato de arrendamiento. Igualmente se pactó que, en el supuesto de



resolución o extinción de cualquiera de los contratos reseñados y formalización de otro contrato con persona distinta de las enumeradas, tales rentas quedan igualmente pignoradas por los arrendadores a favor del BBVA por causa del préstamo concertado con ellos.

Un total de cuatro locales, con un valor neto contable de 5.824.750 euros, presentan evidencias de deterioro. La Sociedad ha deteriorado dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2016 en base a valoraciones emitidas por un experto independiente, otorgando a los inmuebles un valor de 3.792.000 euros. En consecuencia, la Sociedad ha registrado a 31 de diciembre de 2016 el correspondiente deterioro por un importe total de 2.032.750 euros.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con inversiones inmobiliarias.

#### 8.- Arrendamientos financieros.

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2016, tiene los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(846.719)	(846.719)
<b>Valor neto a 31/12/2016 .....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.406.220</u></b>	<b><u>7.925.083</u></b>

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2015, tenía los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(588.943)	(588.943)
<b>Valor neto a 31/12/2015.....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.663.996</u></b>	<b><u>8.182.859</u></b>

La conciliación entre el importe de los pagos mínimos futuros por arrendamientos financieros y su valor actual es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pagos mínimos futuros .....	4.926.376	5.583.839
Opción de compra .....	45.164	40.874
	<u>4.971.540</u>	<u>5.624.713</u>
Gastos financieros no devengados .....	254.782	390.133
<b>Valor actual .....</b>	<b><u>4.716.759</u></b>	<b><u>5.234.580</u></b>

El detalle de los pagos mínimos y el valor de los pasivos por arrendamiento financiero, desglosados por plazo de vencimiento, es como sigue:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Pagos mínimos</u>	<u>Valor actual</u>	<u>Pagos mínimos</u>	<u>Valor actual</u>
Hasta un año .....	585.822	516.360	592.974	508.427
Entre uno y cinco años .....	2.343.287	2.185.180	2.371.896	2.147.062
Más de cinco años .....	2.042.432	2.015.219	2.659.843	2.579.091
	<u>4.971.540</u>	<u>4.716.759</u>	<u>5.624.713</u>	<u>5.234.580</u>
Menos parte corriente .....	(585.822)	(516.360)	(592.974)	(508.427)
<b>Total no corriente .....</b>	<b><u>4.385.719</u></b>	<b><u>4.200.399</u></b>	<b><u>5.031.739</u></b>	<b><u>4.726.153</u></b>

Los pasivos por arrendamientos financieros están efectivamente garantizados: los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.

9.- Arrendamientos operativos.

a) Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	2016	2015
Hasta un año .....	6.227.651	5.976.487
Entre uno y cinco años .....	18.328.001	16.986.508
Más de cinco años .....	34.116.858	36.259.363
<b>Total cobros mínimos comprometidos.....</b>	<b>58.672.510</b>	<b>59.222.358</b>

Debemos que tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

b) Arrendatario

La Sociedad ha tenido suscrito con un tercero un contrato de arrendamiento operativo correspondiente a un inmueble y dos plazas de garaje situados en la calle Fortuny nº 6 de Madrid, donde la Sociedad tenía su domicilio social y fiscal hasta julio de 2016. El contrato ha sido rescindido antes del cierre del ejercicio.

El importe de las cuotas de arrendamiento devengadas durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 65.249 euros (98.1119 euros en 2015).

10.- Instrumentos financieros.

a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2016, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	2016		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		689.662	511.488	1.201.150
<b>Total activos financieros.....</b>		<b>689.662</b>	<b>511.488</b>	<b>1.201.150</b>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2015, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	2015		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		2.660.178	2.483.135	5.143.313
<b>Total activos financieros.....</b>		<b>2.660.178</b>	<b>2.483.135</b>	<b>5.143.313</b>



b) El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros es como sigue:

	Préstamos y partidas a cobrar	
	2016	2015
Ingresos financieros aplicando el coste amortizado .....	35.974	23.776
<b>Ganancias netas en pérdidas y ganancias .....</b>	<b>35.974</b>	<b>23.776</b>

c) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases en el ejercicio 2016 es como sigue:

Categorías	Clases	2016				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar		18.827.687	5.140.487	2.052.629	1.107.205	27.128.008
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>18.827.687</b>	<b>5.140.487</b>	<b>2.052.629</b>	<b>1.107.205</b>	<b>27.128.008</b>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases en el ejercicio 2015 fue como sigue:

Categorías	Clases	2015				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar		19.345.347	6.072.132	1.845.546	576.971	27.839.996
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>19.345.347</b>	<b>6.072.132</b>	<b>1.845.546</b>	<b>576.971</b>	<b>27.839.996</b>

d) El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros es como sigue:

	Débitos y partidas a pagar	
	2016	2015
Gastos financieros aplicando el coste amortizado .....	824.011	893.673
<b>Pérdidas netas en pérdidas y ganancias .....</b>	<b>824.011</b>	<b>893.673</b>

e) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:



- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

### 3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 10.a) y 10.c).

## II.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	No corriente	
	2016	2015
<b>Empresas del grupo:</b>		
· Participaciones .....	17.724.805	5.165.811
· Correcciones valorativas por deterioro .....	(1.865.642)	(1.668.774)
<b>Total .....</b>	<b>15.859.163</b>	<b>3.497.037</b>

El detalle por empresas a 31 de diciembre de 2016 de las participaciones en empresas del grupo es el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Grupo GB Residencias, S.A.U.	100,00	---	100,00	5.141.811	1.841.642	3.300.169
AM Invest Espacios, S.L.	80,00	---	80,00	24.000	24.000	---
Inversiones GB Balboa, S.L.	23,72	---	23,72	12.558.994	---	13.167.476
				<b>17.724.805</b>	<b>1.865.642</b>	<b>16.467.645</b>

El detalle por empresas a 31 de diciembre de 2015 de las participaciones en empresas del grupo fue el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Grupo GB Residencias, S.A.U.	100,00	---	100,00	5.141.811	1.677.224	3.464.587
AM Invest Espacios, S.L.	80,00	---	80,00	24.000	24.000	---
				<b>5.165.811</b>	<b>1.701.224</b>	<b>3.464.587</b>

Ninguna de estas empresas ha distribuido dividendos en 2016 ni en 2015.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, la Sociedad ha participado en tres ampliaciones de capital efectuadas por la empresa del grupo Inversiones GB Balboa, S.L.

- En la primera de ellas, ha suscrito una participación del 15,72% efectuando el desembolso mediante la aportación no monetaria de una finca y sus enseres registrados en el inmovilizado material por un valor neto de 6.869.828 euros (ver nota 5), tres inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias por un valor neto de 80.836 euros (ver nota 7) y tres derechos de crédito registrados contablemente en 1.108.745 euros. Esta operación se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades y demás



disposiciones concordantes. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se informa sobre los siguientes datos en relación a la indicada aportación:

- El valor contable y fiscal de los valores entregados asciende a 6.950.264 euros.
- El valor por el que se han contabilizado los valores recibidos ascienden asimismo a 6.950.264 euros.
- En la segunda, ha suscrito una participación del 6,22% efectuando el desembolso mediante la compensación de un crédito de 3.500.000 euros que mantenía con la participada.
- En la tercera, ha suscrito una participación del 1,78% efectuando el desembolso mediante una aportación en efectivo de 1.000.018 euros.

El valor teórico a 31 de diciembre de 2016 de las participaciones en estas empresas se ha obtenido de sus cuentas anuales de 2016 formuladas por los administradores, auditadas todas menos AM Invest Espacios, S.L. Sus datos contables son los siguientes:

Nombre	Capital+ Prima de emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado 2016	Rdo. 2016 explotación
Grupo GB Residencias, S.A.U.	5.141.811	(59.839)	(1.617.443)	(164.360)	(164.360)
AM Invest Espacios, S.L.	30.000	21.845	(138.168)	(27.445)	(23.229)
Inversiones GB Balboa, S.L.	53.172.122	19.521.039	(16.597.449)	(585.926)	843.220

El valor teórico a 31 de diciembre de 2015 de las participaciones en estas empresas se ha obtenido de las cuentas anuales de 2015 formuladas por los administradores, auditadas en el caso de la primera de ellas. Sus datos contables fueron los siguientes:

Nombre	Capital+ Prima de Emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado 2015	Rdo. 2015 explotación
Grupo GB Residencias, S.A.U.	5.141.811	(59.839)	(1.374.655)	(242.730)	(210.278)
AM Invest Espacios, S.L.	30.000	21.845	(114.797)	(18.310)	(20.822)

La Sociedad ha notificado a todas las empresas del grupo su participación al cierre del ejercicio. Ninguna de las empresas mencionadas cotiza en Bolsa, y sus datos societarios son los siguientes:

Nombre	Domicilio	Actividad
Grupo GB Residencias, S.A.U.	Madrid	Gestión y explotación de servicios geriátricos
AM Invest Espacios, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria
Inversiones GB Balboa, S.L.	Madrid	Inversiones financieras

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio es como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2015	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2016
Grupo GB Residencias, S.A.U.	1.644.774	196.868	---	1.841.642
AM Invest Espacios, S.L.	24.000	---	---	24.000
Inversiones GB Balboa, S.L.	---	---	---	---
	<b>1.668.774</b>	<b>196.868</b>	<b>---</b>	<b>1.865.642</b>

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio anterior fue como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2014	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2015
Grupo GB Residencias, S.A.U.	1.434.440	210.334	---	1.644.774
AM Invest Espacios, S.L.	24.000	---	---	24.000
	<b>1.458.440</b>	<b>210.334</b>	<b>---</b>	<b>1.668.774</b>

## 12.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

## a) Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	2016		2015	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
- Créditos .....	---	---	2.051.145	---
- Cuentas corrientes.....	---	200	---	376.472
- Intereses.....	---	26.827	---	16.731
<b>Total .....</b>	<b>---</b>	<b>27.027</b>	<b>2.051.145</b>	<b>393.203</b>

Los créditos concedidos a largo plazo al cierre del ejercicio anterior, por importe de 2.051.145 euros, correspondían a un crédito por importe de 603.545 euros a Atención y Servicio a Residentes, S.A.U., a un crédito concedido a Inversiones GB Balboa, S.A. por importe de 1.000.000 euros y a un crédito de 447.600 euros con AM Invest Espacios, S.L. Los tres créditos concedidos vencían en 2017 y devengaban un tipo de interés de mercado, habiendo sido cancelados el 23 de diciembre de 2016 en las adquisiciones de participaciones en empresas del grupo mencionadas en la nota 11 anterior.

## b) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	2016		2015	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>No vinculadas:</b>				
- Imposiciones bancarias.....	---	---	---	1.715.375
- Ctas corrientes con socios y administradores:	---	---	---	100.000
- Fianzas y depósitos .....	689.662	---	609.033	---
<b>Total .....</b>	<b>689.662</b>	<b>---</b>	<b>609.033</b>	<b>1.815.375</b>

El saldo por importe de 1.715.375 euros del ejercicio 2015 correspondía a una cuenta corriente remunerada a un tipo de interés de mercado, la cual ha sido cancelada en el presente ejercicio 2016.

Con respecto al saldo por fianzas y depósitos, este importe se ha entregado a diferentes instituciones y son necesarias para el desarrollo de su actividad de arrendamiento de locales comerciales.

## c) Otra información sobre las inversiones financieras.

## 1. Características principales de los créditos.

El detalle de las características principales de los créditos a 31 de diciembre de 2015 fue como sigue:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	Valor contable	
						No corriente	Corriente
Grupo y asociadas .....	euro	2,404	2,404	2017	603.545	603.545	---
Grupo y asociadas .....	euro	3,000	3,000	2017	1.000.000	1.000.000	---
Grupo y asociadas .....	euro	3,000	3,000	2017	277.600	277.600	---
Participativo .....	euro	3,000	3,000	2017	170.000	170.000	---
<b>Total .....</b>					<b>2.051.145</b>	<b>2.051.145</b>	<b>---</b>

## 2. Garantías recibidas.

La Sociedad no tiene constituidas garantías sobre ninguno de sus créditos al cierre del ejercicio 2016 ni en 2015.



**d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.**

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	2016	2015
	Corriente	Corriente
<b>Vinculadas:</b>		
- Clientes .....	15.677	18.268
<b>No vinculadas:</b>		
- Clientes .....	1.477.744	1.261.881
- Deterioro de deudores .....	(1.281.463)	(1.030.307)
- Deudores varios .....	78.879	24.715
- Personal .....	2.257	---
- Otros créditos con las administraciones públicas (nota 17) ...	---	3
<b>Total .....</b>	<b>293.094</b>	<b>274.560</b>

9.715 euros del saldo de "Clientes" y 77.244 euros del saldo de "Deudores varios" son de Atocha 24, C.B.

**e) Deterioro del valor.**

Durante 2016 se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable. El detalle de movimientos es el siguiente:

	Importe
Saldo al 31/12/2014 .....	763.508
- Dotación .....	266.799
- Aplicación .....	---
Saldo al 31/12/2015 .....	<u>1.030.307</u>
- Dotación .....	251.157
- Aplicación .....	---
Saldo al 31/12/2016 .....	<u>1.281.464</u>

**f) Clasificación por vencimientos.**

La clasificación de los activos financieros por vencimientos es como sigue:

	2017	2018	2019	Años posteriores	Parte corriente	Parte no corriente
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
- Créditos a empresas .....	24.174	---	---	---	24.174	---
- Otros activos financieros .....	2.853	---	---	---	2.853	---
<b>Inversiones financieras:</b>						
- Otros activos financieros .....	---	---	---	689.662	---	689.662
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
- Clientes por ventas y servicios .....	196.281	---	---	---	196.281	---
- Clientes emp. grupo y asociadas .....	15.677	---	---	---	15.677	---
- Deudores varios .....	78.879	---	---	---	78.879	---
- Personal .....	2.257	---	---	---	2.257	---
<b>Total .....</b>	<b>320.121</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>689.662</b>	<b>320.121</b>	<b>689.662</b>

**g) Importes denominados en moneda extranjera.**

La Sociedad no tiene activos financieros monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio 2016 ni 2015.

**13.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.**

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles. Del total, 127.467 euros corresponden a Atocha 24, C. B.

**14.- Fondos propios.**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

**a) Capital.**

El capital social se encuentra representado por 2.832 participaciones sociales de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde en un 99,96% a la sociedad Walinver 21 Group, S.L. y en un 0,04% a una persona física. Con fecha 8 de marzo de 2017 Walinver 21 Group, S.L. ha adquirido la totalidad de la sociedad, pasando a ser el socio único.

Los títulos representativos del capital social no cotizan en Bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene la intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2017.

**b) Prima de emisión.**

Esta reserva es de libre disponibilidad.

**c) Reservas.**

**1. Reserva legal.**

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta 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, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene dotada esta reserva por encima del límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

**2. Reservas voluntarias.**

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

**15.- Ajustes por cambios de valor**

Durante el ejercicio, la Sociedad ha procedido a reconocer en el patrimonio neto la variación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados cuyo vencimiento según contrato es el 22 de diciembre



de 2017. Los movimientos producidos en este epígrafe durante el ejercicio actual y anterior han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 31/12/2014 .....	(465.977)	---	(130.473)	(335.504)
Variación valor razonable 2015 ..	128.057	---	35.855	92.202
Ajuste tipo impositivo .....	---	---	10.138	(10.138)
Saldo al 31/12/2015 .....	<u>(337.920)</u>	---	<u>(84.480)</u>	<u>(253.440)</u>
Variación valor razonable 2016 ..	161.406	---	40.351	121.055
Traspasos .....	176.514	(176.514)	---	---
Saldo al 31/12/2016 .....	---	<u>(176.514)</u>	<u>(44.129)</u>	<u>(132.385)</u>

#### 16.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

##### a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

Grupo y asociadas:	2016		2015	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
- Cuenta corriente .....	---	150.422	---	---
<b>No vinculadas:</b>				
- Deudas con entidades de crédito .....	18.827.687	2.052.629	19.345.347	1.845.546
- Arrendamientos financieros (nota 8) ..	4.200.399	516.360	4.726.153	508.427
- Derivados .....	---	176.514	337.920	---
- Fianzas y depósitos recibidos .....	940.088	---	1.008.059	---
<b>Total .....</b>	<b><u>23.968.174</u></b>	<b><u>2.895.925</u></b>	<b><u>25.417.479</u></b>	<b><u>2.353.973</u></b>

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

El derivado se corresponde al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 con el valor razonable de un contrato de permuta de interés, relacionado con un préstamo hipotecario, con un nominal de 4.500.000 euros y vencimiento final en diciembre de 2017. Al cierre del ejercicio 2016, su valor razonable asciende a 176.514 euros a favor de la entidad de crédito (337.920 euros en 2015).

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	2016		2015	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios .....	15.535.535	2.014.437	16.408.400	1.805.336
Pólizas de crédito .....	3.292.152	---	2.936.947	---
Intereses devengados pendientes de liquidación .....	---	38.192	---	40.210
<b>Total .....</b>	<b><u>18.827.687</u></b>	<b><u>2.052.629</u></b>	<b><u>19.345.347</u></b>	<b><u>1.845.546</u></b>

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 2.090.888 euros del pasivo no corriente y 164.102 euros del pasivo corriente a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B., del cual quedan intereses pendientes de pago por importe de 3.382 euros.



Los préstamos hipotecarios restantes gravan las 10 fincas descritas en la nota 7 de la memoria, así como rentas anuales de inquilinos arrendados en 4 de estas fincas hipotecadas, por importe global de 645.096 euros. En el ejercicio anterior se canceló un préstamo hipotecario que gravaba la finca "La Florida", ubicada en Alcázar de San Juan.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euríbor.

El saldo por cuentas de crédito corresponde a una recibida con límite de 5.000.0000 euros y vencimiento en marzo de 2018. La Sociedad mantiene un saldo disponible en cuentas de crédito de 1.707.048 euros al 31 de diciembre de 2016 (2.063.054 euros al cierre del ejercicio anterior).

**b) Otra información sobre las deudas.**

**1. Características principales de las deudas.**

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son los siguientes:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Prést. hipotecario	euro	2,00%	2,00%	2025	1.074.541	956.129	118.412
Prést. hipotecario	euro	5,10%	5,10%	2024	6.910.225	6.192.271	717.954
Prést. hipotecario	euro	1,01%	1,01%	2024	4.600.633	3.885.253	715.380
Prést. hipotecario	euro	2,00%	2,00%	2025	2.709.584	2.410.995	298.590
Prést. hipotecario	euro	2,00%	2,00%	2029	2.254.990	2.090.888	164.102
Cuenta de crédito	euro	1,42%	1,42%	2018	3.292.152	3.292.152	---
<b>Total</b>					<b>20.842.124</b>	<b>18.827.687</b>	<b>2.014.437</b>

- Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad no tiene constituidas otras garantías sobre ninguna de sus deudas que las rentas de cinco de las fincas hipotecadas por un importe global de 645.096 euros (645.096 euros en el ejercicio anterior).
- El préstamo hipotecario cuyo saldo es de 6.910.225 euros tiene un tipo fijo del 5,10%, lo que supone, para el banco, incurrir en un riesgo de tipo de interés durante el plazo de duración del préstamo. Por ello, la Sociedad ha aceptado que la cancelación anticipada del préstamo, total o parcial, cualquiera que sea la causa por la que ésta se produzca, ya sea consecuencia de su amortización anticipada o por concurrir una causa de vencimiento anticipado del préstamo, conlleve además la liquidación económica de una compensación por riesgo de tipos de interés. Ésta se calculará por el banco de acuerdo a las prácticas y usos bancarios aplicables a esta clase de operaciones, aplicando a tal efecto los tipos de interés de mercado existentes en la fecha de cancelación, total o parcial o de vencimiento anticipado del préstamo en relación con una operación hipotética en similares condiciones económicas y de pago y por un plazo equivalente al que medie entre la fecha de cancelación, total o parcial, o de vencimiento anticipado y la fecha de vencimiento natural del préstamo.

**c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	2016	2015
<b>Vinculadas:</b>		
- Proveedores .....	2.213	---
<b>No vinculadas:</b>		
- Proveedores .....	50.036	59.558
- Acreedores varios .....	20.293	8.986
- Pasivos por impuesto corriente (nota 17) .....	93.949	---
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 17).....	152.594	116.731
<b>Total</b> .....	<b>319.085</b>	<b>185.275</b>

**d) Clasificación por vencimientos.**

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
Con entidades de crédito	2.052.629	5.215.501	1.974.756	2.028.463	2.084.584	7.524.383	2.052.629	18.827.688
Por arrendamiento financiero	516.360	555.824	542.745	549.755	556.855	2.015.219	516.360	4.200.399
Derivados	176.514	---	---	---	---	---	176.514	---
Deudas empresas grupo	150.422	---	---	---	---	---	150.422	---
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:								
Proveedores	52.249	---	---	---	---	---	52.249	---
Otros acreedores	20.293	---	---	---	---	---	20.293	---
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>2.968.467</b>	<b>5.751.326</b>	<b>2.517.501</b>	<b>2.578.218</b>	<b>2.641.439</b>	<b>9.539.602</b>	<b>2.968.467</b>	<b>23.028.086</b>

**e) Importes denominados en moneda extranjera**

La Sociedad no tiene pasivos financieros monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio 2016 ni 2015.

**17.- Situación fiscal.**

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	Corrientes
Activos por impuesto diferido .....	426.671	---	---
Pasivos por impuesto corriente .....	---	---	93.949
IVA diciembre/2016 .....	---	---	97.317
IRPF diciembre/2016 .....	---	---	49.891
IRAIU diciembre/2016 .....	---	---	171
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>426.671</b>	<b>---</b>	<b>241.328</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	5.215
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>426.671</b>	<b>---</b>	<b>246.543</b>

15.470 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2015, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes
Activos por impuesto diferido .....	516.016	---
IVA diciembre/2015 .....	---	87.111
IRPF diciembre/2015 .....	---	24.683
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>516.016</b>	<b>111.794</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	4.937
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>516.016</b>	<b>116.731</b>



- b) El impuesto sobre sociedades corriente recoge el importe a pagar o recuperar estimado por la liquidación de dicho impuesto, según los siguientes cálculos

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Base imponible .....	3.656.500	734.676
Cuota íntegra:		
- Tipo impositivo al 25%.....	452.642	183.669
Deducciones doble imposición dividendos .....	(4.875)	---
Deducción por reversion medidas temporarias 2015 y 2016 ..	(5.228)	---
Cuota líquida .....	<u>442.539</u>	<u>183.669</u>
Pagos a cuenta .....	(341.789)	---
Retenciones .....	<u>(6.801)</u>	<u>(4.227)</u>
<b>Total a pagar o (devolver) .....</b>	<b><u>93.949</u></b>	<b><u>179.442</u></b>

Dado que la Sociedad tributaba en el ejercicio 2015 en el régimen de consolidación fiscal (ver nota 4.XIII), la cuota a devolver fue registrada como una cuenta corriente con la matriz del grupo fiscal al que pertenecía, Walinver 21 Group, S.L.

- c) La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en el ejercicio 2016 es como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio .....			1.073.652			121.055
Impuesto sobre sociedades .....	491.533	---	491.533	40.351	---	40.351
Diferencias permanentes .....	2.514.526	---	2.514.526	---	---	---
Diferencias temporarias:						
Con origen en el ejercicio .....	---	(77.813)	(77.813)	---	(161.406)	(161.406)
Compensación BIN .....			<u>(345.398)</u>			<u>---</u>
<b>Base imponible (resultado fiscal) .....</b>			<b><u>3.656.500</u></b>			<b><u>---</u></b>

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en el ejercicio 2015 fue como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio .....			1.631.039			82.064
Impuesto sobre sociedades .....	233.848	---	233.848	35.855	---	35.855
Diferencias permanentes .....	210.334	---	210.334	---	---	---
Diferencias temporarias:						
Con origen en el ejercicio .....	---	(66.887)	(66.887)	---	(117.919)	(117.919)
Compensación BIN .....			<u>(1.273.658)</u>			<u>---</u>
<b>Base imponible (resultado fiscal) .....</b>			<b><u>734.676</u></b>			<b><u>---</u></b>

- d) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2016 antes de impuestos es como sigue:



	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.565.185	---	1.565.185
Impuesto al 25% .....	452.642	---	452.642
Deducciones en la cuota .....	(10.103)	---	(10.103)
Efecto fiscal diferencias temporarias .....	48.994	---	48.994
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b><u>491.533</u></b>	<b>---</b>	<b><u>491.533</u></b>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2015 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.864.887	---	1.864.887
Impuesto al 25% .....	183.669	---	183.669
Efecto fiscal diferencias temporarias .....	20.066	---	20.066
Ajuste tipo impositivo .....	30.113	---	30.113
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b><u>233.848</u></b>	<b>---</b>	<b><u>233.848</u></b>

e) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos por diferencias temporarias deducibles.....	246.065	246.065
Variación de derivados a mercado.....	44.129	84.480
Deducción gasto amortización no deducible .....	136.477	180.596
Deducción doble imposición .....	---	4.875
<b>TOTAL.....</b>	<b><u>426.671</u></b>	<b><u>516.016</u></b>

El saldo de "activos por impuesto diferido" corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- En sus cálculos relativos al impuesto sobre Sociedades corriente, la Sociedad registró diferencias temporarias que generan impuesto sobre sociedades diferido. Esta diferencia temporal se debe al deterioro registrado por la participación que la Sociedad tiene en la empresa del grupo Grupo GB Residencias, S.A.U. El movimiento del activo por impuesto diferido durante el ejercicio 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>Importe</u>
Saldo a 31/12/2014 .....	275.593
Diferencia temporal deterioro participación en empresas del grupo.....	---
Ajuste tipo impositivo .....	(29.528)
<b>Saldo a 31/12/2015 .....</b>	<b><u>246.065</u></b>
Diferencia temporal deterioro participación en empresas del grupo.....	---
<b>Saldo a 31/12/2016 .....</b>	<b><u>246.065</u></b>

- El criterio de valoración de los instrumentos financieros derivados mencionados en la nota 4.VI.d, ha generado un impuesto diferido por el efecto fiscal del 25%, es decir 44.129 euros (84.480 euros en 2015), del ajuste a valor razonable que a 31 de diciembre de 2016 asciende a 176.514 euros (337.920 euros en 2015) tal y como se explica en la nota 15.
- En el ejercicio 2013, el deterioro de valor de clientes de dudoso cobro por importe 734.699 euros se consideró fiscalmente no deducible y generó un impuesto diferido por el efecto fiscal del 30%, es decir, 220.410 euros. En el ejercicio 2014, se procedió a la reversión de dicho deterioro tras el acuerdo alcanzado con el cliente para la renovación de la deuda. Debido a que el cliente ha vuelto a

incumplir los nuevos compromisos de pago, tras haber atendido solamente uno de ellos, se ha dotado una nueva provisión, siendo ésta fiscalmente deducible.

- Conforme a la estimación de la declaración del impuesto sobre sociedades de 2015, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 28% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual. El detalle del gasto deducible diferido a aplicar a partir del ejercicio 2016 es el siguiente:

Año de origen	Bases	Bases pendientes 31/12/2015	Aplicación 2016	Impuesto diferido 25%
2013	333.043	299.739	87.870	21.968
2014	335.829	302.246	88.605	22.151
	<b>333.043</b>	<b>601.985</b>	<b>176.475</b>	<b>44.119</b>

- f) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades .....	De 2012 a 2015
IRPF .....	De 2013 a 2016
IVA .....	De 2013 a 2016
Otros impuestos .....	Según plazo legal

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales.

**18.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.**

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 31 de diciembre de 2016, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 33.205.932 euros, según el siguiente detalle:

	<u>2016</u>
Reserva legal .....	63.599
Reservas voluntarias .....	33.142.333
<b>TOTAL .....</b>	<b><u>33.205.932</u></b>

- b) Dado que 2016 es el primer ejercicio en que la Sociedad opta por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado dicho régimen fiscal.
- c) Por el mismo motivo, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en que haya resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley 11/2009.
- d) La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado I del artículo 2 de la Ley 11/2009 se detalla en el Anexo I de la presente memoria.



- e) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, según se detalla en el Anexo 1 de la presente memoria.
- f) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad opta por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, no hay reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

#### 19.- Ingresos y gastos.

##### a) Importe neto de la cifra de negocios.

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. 117.212 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B.

##### b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas del grupo.

##### c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es el siguiente:

Concepto	Importe	
	2016	2015
Seguridad social a cargo de la empresa .....	49.839	48.245
Otros gastos sociales .....	9.496	9.543
<b>Total .....</b>	<b><u>59.335</u></b>	<b><u>57.788</u></b>

##### d) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el ejercicio 2016 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	1	1
Dirección financiera.....	1	---	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaria .....	---	1	1
Comercial .....	1	---	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peón finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2015 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:



Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	1	1
Dirección financiera.....	1	---	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaria.....	---	1	1
Comercial.....	1	---	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peón finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

**20.- Operaciones con partes vinculadas.**

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 12 y 16 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2016 han sido las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamientos.....	121.735	18.819	---	140.554
De instrumentos financieros				
- Ingresos financieros.....	33.119	---	---	33.119
	<b>154.854</b>	<b>18.819</b>	<b>---</b>	<b>173.674</b>
<b>Gastos:</b>				
Trabajos realizados por otras empresas	143.307	---	---	143.307
Gastos de personal:				
- Retribuciones.....	---	---	284.977	284.977
	<b>143.307</b>	<b>---</b>	<b>284.977</b>	<b>428.284</b>
<b>Adquisiciones de inmovilizado.....</b>	<b>---</b>	<b>4.165.800</b>	<b>---</b>	<b>4.165.800</b>

Las adquisiciones de inmovilizado han sido efectuadas por Atocha 24, C.B.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2015 fueron las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamientos.....	124.670	18.819	---	143.489
Servicios diversos.....	7.200	1.170	---	8.370
De instrumentos financieros:				
- Ingresos financieros.....	16.731	---	---	16.731
	<b>148.601</b>	<b>19.989</b>	<b>---</b>	<b>168.591</b>
<b>Gastos:</b>				
Trabajos realizados por otras empresas	139.659	---	---	139.659
Gastos de personal:				
- Retribuciones.....	---	---	283.108	283.108
	<b>139.659</b>	<b>---</b>	<b>283.108</b>	<b>422.767</b>

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han asumido obligaciones por cuenta de los administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

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

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

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la m de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores .....	11
Ratio de operaciones pagadas .....	11
Ratio de operaciones pendientes de pago .....	20
	<u>Importe (€)</u>
Total pagos realizados .....	1.982.253
Total pagos pendientes .....	54.585

La información solicitada por el mencionado precepto legal para el ejercicio 2015 fue la siguiente:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores .....	15
Ratio de operaciones pagadas .....	13
Ratio de operaciones pendientes de pago .....	45
	<u>Importe (€)</u>
Total pagos realizados .....	1.642.280
Total pagos pendientes .....	68.603

**22.- Hechos posteriores significativos.**

Con fecha 8 de marzo de 2017, la Sociedad ha elevado a público su unipersonalidad, constando su inscripción el 15 de marzo de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid. El socio único es Walinver 21 Group, S.L.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha concedido un crédito de 7.000.000 euros a su socio único Walinver 21 Group, S.L. Adicionalmente, la Sociedad ha obtenido nueva financiación: un préstamo concedido por una entidad bancaria por importe de 5.000.000 euros y varios préstamos concedidos por sus consejeros por importe conjunto de 2.100.000 euros.

Con fecha 28 de febrero de 2017, la Sociedad ha firmado un contrato de arras para la venta de un inmueble situado en Madrid por un importe de 1.200.000 euros.

No ha habido otros hechos dignos de mención en los meses transcurridos desde el 31 de diciembre de 2016 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

**23.- Información sobre medio ambiente.**

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al



inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

**24.- Otra información.**

- a) Los administradores han percibido durante el ejercicio 2016 en concepto de sueldos y salarios 284.977 euros (283.108 euros en 2015). La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los administradores a 31 de diciembre de 2016.
- b) A 31 de diciembre de 2016, los administradores no mantienen saldos en cuenta corriente (100.000 euros deudores en 2015).
- c) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. A 31 de diciembre de 2016, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 4.339 euros, mismo importe que en 2015.
- d) Los honorarios satisfechos por la auditoría de las presentes cuentas anuales ascienden a 3.649 euros (mismo importe que en 2015).
- e) Durante los ejercicios 2016 ni 2015, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.




**ANEXO I**

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Inmueble	Fecha adquisición	Valor neto
Nave industrial C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan) .....	22/03/1993	189.782,51
Parking C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan) .....	22/03/1993	55.569,58
Local comercial C/ Monforte de Lemos, 33 (Madrid) .....	20/04/1994	206.568,70
Local comercial "A" C/Claudio Coello, 44 (Madrid) .....	15/03/1994	247.945,86
Local comercial "C" C/Claudio Coello, 44 (Madrid) .....	15/03/1994	230.963,41
Local comercial C/ Jacinto Verdaguier, 2 (Madrid) .....	17/01/1996	133.423,77
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 (Madrid) .....	28/10/1994	834.910,84
Nave industrial Avda. Estudiantes, 67 (Valdepeñas) .....	28/04/1996	343.920,62
Nave industrial Los Lunos (Galapagar) .....	01/04/1998	581.035,52
Local comercial C/ General Martínez Campos, 26 (Madrid) .....	28/01/1997	456.648,93
Solar (Alcázar de San Juan) .....	31/12/1997	125.533,03
Locales comerciales "A" y "B" C/ Príncipe de Vergara, 266 (Madrid) ...	01/10/1997	711.254,35
Local Centro Comercial Río Norte (Alcobendas) .....	22/12/1997	589.926,61
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander) .....	29/06/1998	1.172.551,57
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 (Sevilla) .....	22/08/1998	2.207.480,07
Locales Centro Comercial Ríoeste (Alcorcón) .....	04/11/1999	2.590.504,38
Local Centro Comercial Río Norte (Alcobendas) .....	27/12/1999	498.822,36
Local comercial C/ Sierpes, 44 (Sevilla) .....	06/03/2000	813.992,27
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 (Madrid) .....	23/06/2000	1.747.492,57
Local comercial C/ Jacinto Verdaguier, 2-4 (Madrid) .....	02/02/2001	277.705,12
Local Centro Comercial Augusta (Zaragoza) .....	10/12/2002	1.319.000,00
Local comercial C/ Dos de Mayo, 23 (Móstoles) .....	27/02/2004	1.479.626,68
Local comercial Plaza Mayor (Madrid) .....	11/04/2004	547.582,53
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid) .....	02/06/2004	1.412.846,80
Local comercial Avenida Gran Capitán (Córdoba) .....	20/09/2004	1.746.204,55
Local comercial C/ Fuencarral, 25 (Madrid) .....	29/07/2004	1.153.762,48
Local comercial C/ Alcalá, 310 (Madrid) .....	16/06/2005	744.000,00
Local comercial C/ Augusto Figueroa, 31 (Madrid) .....	04/10/2006	969.000,00
Local comercial C/ Goya, 30 (Madrid) .....	05/12/2006	760.000,00
Local Centro Comercial "Carrefour Los Patios" (Málaga) .....	27/11/2003	1.955.976,95
Local comercial Puerta del Sol (Madrid) .....	21/06/2010	7.925.082,57
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 (Madrid) .....	24/06/2010	6.120.687,86
Local comercial C/ Gran Vía, 61 (Madrid) .....	15/06/2011	6.868.366,67
Locales comerciales "Izq. A" e "Izq. B" C/ Fuencarral, 119 (Madrid) ....	18/12/2012	5.938.995,30
Oficinas "C" y "D" Paseo de la Castellana, 214, 10ª (Madrid) .....	26/11/2015	1.942.586,18
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 (Madrid) .....	28/07/2016	4.165.800,00
<b>Total</b> .....		<b>59.065.550,64</b>

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016**

Las presentes cuentas anuales que se incluyen en las páginas 1 a 40 anteriores han sido formuladas por el Consejo de Administración en Madrid, a 16 de marzo de 2017.



Fdo: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo: Dña. María Elena García-Baquero Arias



Fdo: Dña. María Luisa García-Baquero Arias



## AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.L.U.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

#### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS EN EL EJERCICIO

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a la suma de 6.151.215 euros que supone un incremento aproximado del 5 por ciento respecto del 2015 y el EBITDA se ha visto incrementado en un 37,8 por ciento con respecto al ejercicio anterior. Por su parte, el resultado del ejercicio ha sido positivo 1.073.652 euros, que ha disminuido un 34% con respecto al ejercicio anterior, que arrojó unos beneficios de 1.631.039 euros. La diferencia respecto al ejercicio anterior viene explicada principalmente por el registro de un deterioro por importe de 2.032.750 euros en el ejercicio 2016, pues aun siendo la valoración de la cartera de inversión en inmuebles muy superior a su valor contable, algunos de los inmuebles ha tenido que ajustar su valor a la baja por el criterio de prudencia, que a su vez se ha visto en parte compensado por el beneficio derivado de la transmisión de activos fijos por importe de 2.431.367 euros frente a los beneficios de 678.553 obtenidos en 2015.

El resultado de explotación ha sido positivo en 2.550.090 euros. Ha disminuido un 13% con respecto al ejercicio anterior que fue positivo 2.945.118 euros como consecuencia de lo manifestado en el párrafo anterior.

El resultado financiero negativo en 984.905 euros ha disminuido en un 9% con respecto al ejercicio anterior que fue negativo en 1.080.231 euros. Esta mejora obedece principalmente a la reducción de los gastos financieros que se ha visto acompañada por un incremento de los ingresos financieros de la entidad.

Los principales riesgos de negocio a que se enfrenta la sociedad vienen determinados por la situación económica general, si bien, hasta el momento, no ha habido rescisiones de contratos en vigor que pongan de manifiesto un escenario complicado para el próximo ejercicio.

Durante el ejercicio actual la sociedad ha enajenado tres inmuebles por importe conjunto de 4.100.000 euros.

Con fecha 27 de septiembre de 2016 según acuerdo aprobado en Junta General Extraordinaria la sociedad ha aprobado la aplicación del régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con la condición de cumplir con todos los requisitos exigidos en la norma de aplicación dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción, teniendo previsto iniciar su cotización en bolsa en el ejercicio 2017.

#### SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El patrimonio neto de la sociedad asciende a 51.431.726 euros, habiendo aumentado en los beneficios del ejercicio actual principalmente. La sociedad se halla correctamente capitalizada, representando los fondos propios el 65,43% de los activos.

#### EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Dada la coyuntura económica, la sociedad espera obtener para el próximo ejercicio unos ingresos de alquileres y un resultado similar a los obtenidos en los ejercicios anteriores.

#### OBJETIVOS Y GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en el riesgo de crédito y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la sociedad con arreglo a políticas aprobadas



por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad.

#### Riesgo de crédito

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

#### Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

#### Riesgo de liquidez

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

### MEDIO AMBIENTE

La sociedad no emplea activos significativos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio. Igualmente, se estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental.

### ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 8 de marzo de 2017, la Sociedad ha elevado a público su unipersonalidad, constando su inscripción el 15 de marzo de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid. El socio único es Walinver 21 Group, S.L.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha concedido un crédito de 7.000.000 euros a su socio único Walinver 21 Group, S.L. Adicionalmente, la Sociedad ha obtenido nueva financiación: un préstamo concedido por una entidad bancaria por importe de 5.000.000 euros y varios préstamos concedidos por sus consejeros por importe conjunto de 2.100.000 euros.

Con fecha 28 de febrero de 2017, la Sociedad ha firmado un contrato de arras para la venta de un inmueble situado en Madrid por un importe de 1.200.000 euros.

No ha habido otros hechos dignos de mención en los meses transcurridos desde el 31 de diciembre de 2016 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

### PARTICIPACIONES PROPIAS

La sociedad no posee participaciones propias ni ha efectuado transacciones durante el ejercicio con participaciones propias.



**ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**


La sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

**PLAZO DE PAGO A PROVEEDORES**

El período medio de pago a proveedores se ha situado en 11 días, por lo que no existen problemas derivados del incumplimiento de la normativa al respecto, no obstante se mantiene un control estricto a través de los sistemas de información y gestión, de forma que se cumplan los plazos legales.



El presente informe de gestión que se incluye en las páginas 1 a 3 anteriores ha sido formulado por el Consejo de Administración, en Madrid, a 16 de marzo de 2017.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dña. María Elena García-Baquero Arias

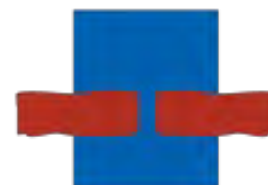


Fdo.: Dña. María Luisa García-Baquero Arias



## **ANEXO 6**

### **Informe de Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Sociedad.**



AM LOCALES

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA  
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

JUNIO DE 2017

## Contenido

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
2.	ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.....	7
3.	SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	10
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	11
5.	ACTIVIDADES DE CONTROL.....	16
6.	INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	18
7.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	19
Anexo I	.....	21



**El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la empresa con el fin de dar cumplimiento a la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”) en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.**

## 1. INTRODUCCIÓN

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante “AM LOCALES” o la “Sociedad”) con N.I.F. número A-79783981, se constituyó el 14 de noviembre de 1990 mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-13045 e inscripción 1ª con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana 163, Madrid.

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Junta General acordó la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, incluyendo en su denominación la abreviatura “SOCIMI, S.A.” mediante escritura otorgada ante notario e inscrita -pendiente de inscripción- en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 29 de setiembre de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”).

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Sociedad procedió a cambiar el objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad no ostenta participación alguna en sociedades filiales.

El objeto social de AM LOCALES tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al

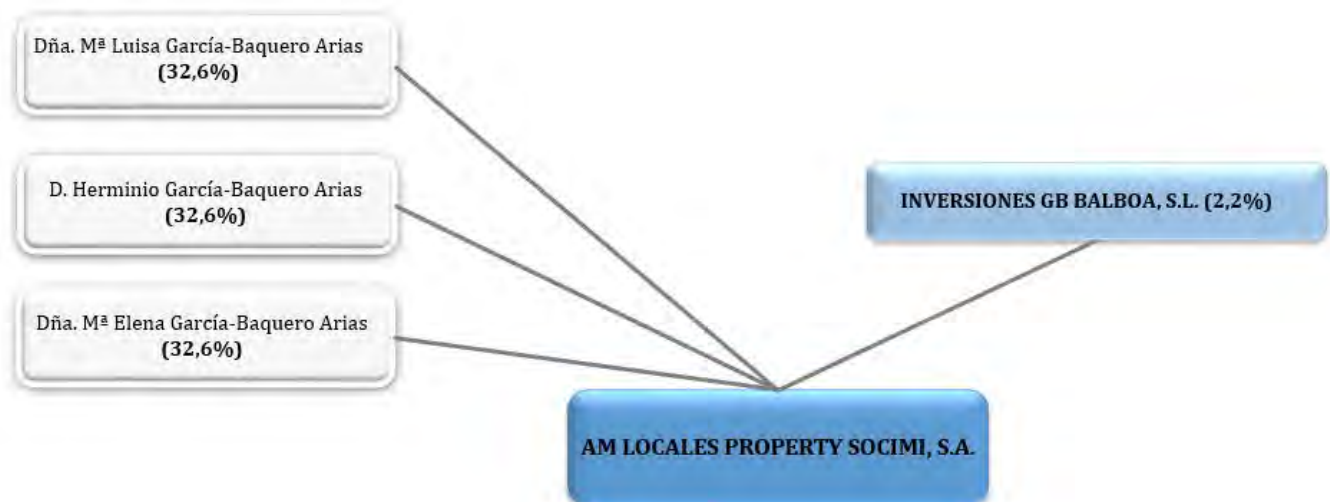
mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, constituida por cuarenta y dos locales comerciales radicados en España, mayormente en Madrid.

### ESTRUCTURA DE GOBIERNO

A fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la estructura societaria de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A es la siguiente:





El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Presidente: D. Herminio García-Baquero Arias.

Vocal: D<sup>a</sup> María Elena García-Baquero Arias.

Secretario: D<sup>a</sup> María Luisa García-Baquero Arias.

Secretario no Consejero: Marimón Abogados S.L.P.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada por el Presidente en reunión con la Gestora, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con un (1) trabajador, ya que la mayor parte de las actividades de gestión de activos e interna son subcontratadas con terceros proveedores de servicios.

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de Marimón Abogados S.L.P. de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

Cabe destacar que, con independencia del personal, la Sociedad tiene suscrito un contrato de

prestación de servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria con la sociedad Inversiones GB BALBOA S.L. (en adelante la “Gestora”).

Los servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria se detallan en el Anexo I.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, la Gestora será invitada a estar presente en las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente), salvo aquellas a las que por urgencia no haya podido ser convocada.

## **2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**

La compañía cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

### **3.1 Establecimiento de estrategia u objetivos:**

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos , fundamentalmente, locales comerciales para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado por el Director General de la Sociedad.

### **3.2 Reglamento Interno de Conducta:**

La Sociedad acordó aprobar en reunión del Consejo de Administración de fecha 31/05/2017, un

Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, haciéndolo extensivo a la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se define la estructura y funcionamiento del órgano de control para tal finalidad. Además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad ha nombrado como *Compliance Officer* a la Dirección de la Gestora. En tal sentido, será Jaime de Gabriel el responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

### **3.3 Canal de Denuncias:**

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual el personal puede transmitir, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se deberán de presentar ante un correo específicamente creado al efecto [denuncias@amlocalesproperty.com](mailto:denuncias@amlocalesproperty.com). Será la Dirección de la Gestora de la Sociedad, quien asume las funciones de Compliance Officer, quienes velarán por el adecuado seguimiento de la



resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

### **3.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal**

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como de la Sociedad):

- Formación universitaria y/ o postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas
- Experiencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad o la Gestora que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector del personal de la Gestora la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación, en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una

evaluación del desempeño del personal, con el fin de recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

### **3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

#### 4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

Se ha 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.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- 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 esperado 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.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- 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.
- 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 la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) **Reconocimiento de ingresos**

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la

Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que la Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico, que en el caso de existir serían comunicados indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) **Registro y valoración de los activos**

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrada la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) **Pagos y tratamiento de gastos**

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora define las política de capitalización y gastos, el cual le es transmitido de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual como se

ha explicado anteriormente es monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al MAB y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.  
Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos: solidaria y/o mancomunada (los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública) que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados de la siguiente manera:

Herminio García-Baquero Arias



Sin límite alguno

María Luisa García-Baquero Arias



Solidariamente para operaciones de hasta 500.000 euros.

María Elena García-Baquero Arias

Mancomunadamente para operaciones superiores a 500.001 euros.

d) **Impagos y gestión de la morosidad**

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el



de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta la Gestora realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago.
- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Gestora tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que si el retraso en el cobro de una mensualidad se hace una gestión de telefónica de cara a apercibirle de la falta de pago y entender la razones para el retraso, en el caso de dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamándole el pago de manera amistosa y en el caso de que el impago llegue a cuatro meses se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio.

A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de gestiones, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad, al menos, trimestral se hace un seguimiento por parte de la Gestora del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) **Fraude**

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad se proceden a formular y a revisar internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

## 5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

Actividades de control llevadas a cabo:

### **5.1 Comité de Inversión y Gestión**

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión y Gestión formado por:

1. Herminio García Baquero
2. Jaime de Gabriel

Cuando lo consideren pertinente, los miembros se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad. Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora se realiza un análisis en detalle, de cara a presentar al Director General la posible inversión y, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Director General.

Por otro lado, la base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento preparado por el Presidente de Consejo con la colaboración de determinados miembros de la Gestora con una periodicidad mínima trimestral.

Dicho documento deberá contener la siguiente información:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre

- los inmuebles (en caso de haberlas),
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral),
- Detalle de Cartera de activos (nº de inmuebles, m<sup>2</sup>, valor de tasación, etc),
- Detalles societarios del avance de la Sociedad.

### **5.2 Planificación y Presupuestos / Budgets**

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora y supervisado y aprobado por el Director General.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora conjuntamente con la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

### **5.3 Registro de Ingresos y cuentas a cobrar**

La Gestora es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles.

Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los edificios, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

### **5.4 Registro y valoración de los activos**

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, la Gestora bajo la supervisión de la Sociedad procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y



validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

### **5.5 Proceso de cierre y reporting**

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones laborales, fiscales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como Asesoría Ortiz, Carlos Rubio y Asociados y Marimón Abogados, respectivamente.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema operativo contable (CONTAPLUS), programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Gestora (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos serán supervisados por la Sociedad (por el Director General o su representante).

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) con una periodicidad semestral.

## **6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados bajo NOFCAC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a

disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados y las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

## **7. 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.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte mensual y trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Director General de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y

homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que 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 sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.



## Anexo I

**En virtud del contrato del contrato de gestión entre AM LOCALES PROPERTY S.A. e INVERSIONES GB BALBOA S.L., ésta última presta los siguientes servicios:**

1. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad para el estudio y fijación de los objetivos de la Sociedad y verificación del cumplimiento de la planificación realizada.
2. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad en la fijación de estrategias a seguir para lograr los objetivos fijados.
3. Reportar al personal de la Sociedad así como al Consejo de Administración de la Sociedad sobre el cumplimiento de objetivos y del presupuesto anual
4. Establecimiento de las vías de comunicación entre IGB y los consejeros de AM Locales, incluyendo la convocatoria del Consejo de Administración y de la junta general de la Sociedad.
5. Adopción de normas para el eficiente desarrollo de las actividades de la Sociedad en cumplimiento de las políticas adoptadas por el Consejo de Administración y/o la Junta General.
6. Realización, en colaboración con el personal de la Sociedad, de la administración societaria, financiera, contable y fiscal, incluyendo, entre otras, las siguientes tareas: gestión y liquidación de gastos e impuestos, dirección financiera, gestión de la tesorería, (gestión de cobros y pagos), endeudamiento (gestión de relaciones con acreedores), llevanza de la contabilidad;
7. Llevanza, en colaboración con el personal de la Sociedad, de los libros contables y documentación oficial exigida por la ley y las autoridades competentes;
8. Coordinación de las relaciones e información a proporcionar a los auditores de la Sociedad;
9. Puesta a disposición de la Sociedad de todo el personal de IGB necesario para la correcta

prestación de todos los servicios objeto del Contrato;

10. Funciones de dirección de recursos humanos, incluyendo, entre otras: coordinación del personal de AM Locales, establecimiento de categorías, profesionales, verificación del cumplimiento de la normativa de seguridad social, etc.
11. Relaciones con el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y relaciones con inversores;
12. Cumplimiento de la normativa de protección de datos en el desarrollo de la actividad de la Sociedad;
13. Coordinar el asesoramiento jurídico y fiscal de la Sociedad;
14. Identificación, análisis, selección, adquisición, arrendamiento y venta de las unidades que componen cartera inmobiliaria de la Sociedad previa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad y de forma conjunta con el personal de AMLocales;
15. Proponer y ejecutar las operaciones de inversión y des-inversión de acuerdo con la estrategia y operaciones aprobadas por el Consejo de Administración y empleados de la Sociedad;
16. Gestionar y administrar el patrimonio inmobiliario (firmar los contratos de arrendamiento, facturar y cobrar rentas, liquidar los gastos recurrentes, velar por la conservación y mejora de los inmuebles con arreglo al presupuesto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, terminar los contratos y resolverlos en caso de incumplimiento, promover y seguir los procedimientos de desahucio y reclamación de rentas impagadas);
17. Realizar otras labores relacionadas con la gestión de la Sociedad, entre otros: (i) gestionar los bienes inmuebles adquiridos por la Sociedad y actuar como gestor de la promoción de los mismos en caso de promoción o rehabilitación; (ii) seleccionar en nombre de la Sociedad a los proveedores de servicios que ésta pudiera necesitar; (iii) obtener asesoramiento de asesores de seguros de reconocido prestigio en el sector, para determinar el seguro más apropiado para los bienes de la Sociedad.
18. Realizar la comercialización de los inmuebles directamente o a través de agentes especializados;

19. Informar sobre la situación y evolución prevista del sector inmobiliario en España;
20. Proponer el nivel de endeudamiento de cada operación, negociar la financiación y concertarla conforme a las directrices del Consejo de Administración de la Sociedad, y conjuntamente con el personal de la Sociedad;





## MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL - SOCIMI

A la atención de D. Jesús González Nieto-Márquez  
Director Gerente del Mercado Alternativo Bursátil  
Plaza de la Lealtad, 1. 28014 – Madrid

**Asunto:** Addendum al DIIM de AM Locales Property SOCIMI, S.A.

Estimados señores:

Por medio de la presente se comunica una errata contenida en el DIIM, concretamente en el punto 1.19.2. donde dice “Cuentas Anuales Abreviadas” debe decir “Cuentas Anuales” y donde dice “Estados Financieros Intermedios Consolidados” debe decir “Estados Financieros Intermedios Individuales”

Por tanto, el referido punto 1.19.2 quedaría como sigue:

*Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 han sido auditadas por BNFIX, que emitió el correspondiente informe de auditoría sin salvedades con fecha 23 de junio de 2015.*

*Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 han sido auditadas por BNFIX, que emitió el correspondiente informe de auditoría sin salvedades con fecha 23 de junio de 2016.*

*Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 han sido auditadas por BNFIX, que emitió el correspondiente informe de auditoría sin salvedades con fecha 17 de marzo de 2017.*

*Los Estados Financieros Intermedios Individuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 15 de mayo de 2017 han sido sometidos a revisión limitada por BNFIX, que emitió el correspondiente informe de revisión limitada sin salvedades con fecha 30 de mayo de 2017.*

Sin otro particular, les saluda atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias  
Presidente del Consejo de Administración