

**Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo
Bursátil, Segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de
Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI)
de la totalidad de las acciones de
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**



Marzo 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el **"Mercado"** o el **"MAB"**), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, el **"MAB-SOCIMI"**), de la sociedad Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (en adelante, **"Serrano 61"**, **"Serrano 61 SOCIMI"**, **"Serrano 61"**, **"la Sociedad"**, o **"el Emisor"**) ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el ANEXO de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre los Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**"SOCIMI"**), (en adelante, **"Circular MAB 9/2017"**), designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, y la Circular del MAB 16/2016, 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, **"Circular MAB 16/2016"**).

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

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

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

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 MAB, actuando en tal condición respecto a la sociedad Serrano 61 SOCIMI, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el MAB, y a los efectos previstos en 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 Serrano 61 SOCIMI cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la sociedad Serrano 61 SOCIMI en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación al MAB exigido por la Circular MAB 9/2017, de 21 de diciembre, 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).

Tercero. Ha revisado la información que la sociedad Serrano 61 SOCIMI 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 Serrano 61 SOCIMI en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

Índice

1 RESUMEN	7
2 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO	16
2.1 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
2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.....	16
2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	17
2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	18
2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI	27
2.6 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.	27
2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	34
2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	44
2.6.3 Información Fiscal	44
2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	53
2.6.5 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	53
2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	54
2.8 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.....	55
2.9 En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares	55
2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	55
2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor .	56
2.12 Información Financiera del Emisor.....	57

2.12.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....	57
2.12.2 En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	71
2.12.3 Descripción de la política de dividendos	71
2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor .	74
2.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	74
2.14 Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	74
2.15 Información relativa a operaciones vinculadas.....	75
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:	75
a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.....	75
b) Operaciones realizadas con administradores y directivos	75
c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo	75
2.16 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).....	77
2.16.1 Declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	80
2.16.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	80
2.16.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	81
2.17 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor	81

2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un consejo de Administración	81
2.17.2 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 caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	84
2.17.3 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.	85
2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica	86
2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Así mismo, se incluirá también detalle en los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social	86
2.20 Declaración sobre el capital circulante	87
2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía	87
2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta	87
2.23 Factores de riesgo	87
2.23.1 Riesgos operativos.....	88
2.23.2 Riesgos asociados a la actividad del Emisor y al sector inmobiliario	95
2.23.3 Riesgos asociados a las acciones de la compañía.....	96
2.23.4 Riesgos fiscales	97
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	99
3.1 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. 99	
3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado	99
3.3 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.....	100

3.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	102
3.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	103
3.6 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	103
3.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos para-sociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad	104
3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General	105
3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	109
4 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	112
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	113
5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	113
5.2 En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	114
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	114
ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	115
ANEXO II Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017 y cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016, junto a los informes de auditoría	115
ANEXO III Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno	115

1 RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 9/2017, cuyos valores se incorporen al MAB, la sociedad Serrano 61 SOCIMI presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al ANEXO de la citada Circular.

El presente resumen del Documento Informativo de Serrano 61 SOCIMI debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

Responsabilidad sobre el Documento

Don Rafael Canales Abaitua (Presidente del Consejo de Administración), Don Josep Emil Cloquell Martín (Vicepresidente y Consejero), y D. José Luis Santos García (Consejero) en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 3 de octubre de 2017, asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo y declaran 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.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 9/2017 se debe presentar un 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.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Con fecha 15 de marzo de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad ha fijado un precio de referencia de 21,10 € (VEINTIÚN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO) para cada una de las acciones de la Sociedad, tomando como referencia (i) la compraventa de acciones y suscripción del aumento de capital de la Sociedad de fecha 3 de octubre de 2017, por Banca March, S.A. y 64 accionistas minoritarios, realizada en los 6 meses previos a la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación en el MAB, que resulta en un precio de 28,53 € por acción, y, (ii) la ampliación de capital con cargo a reserva de prima de emisión realizada con fecha 5 de marzo de 2018, por la que se emiten 1.302.761 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, y su asignación a los accionistas de la Sociedad.

El número total de acciones de la Sociedad asciende a 5.000.014, todas de igual clase y serie, por lo que dicho precio de referencia por acción (21,10 €) supone una valoración total de la Sociedad de 105.500.295,4 €.

Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, 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 2.23, que podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad mantiene una deuda con CaixaBank por un préstamo hipotecario que a 31 diciembre de 2017 asciende a 36 millones de euros aproximadamente, a un tipo de interés de Euribor 3 meses + 1,75%, y vencimiento 16 de febrero de 2031.

Potenciales variaciones al alza en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad, pudiendo provocar un impacto sustancial adverso en el negocio, resultados y situación financiera del Emisor.

El nivel de apalancamiento de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2017, entendido como el ratio deuda financiera neta/patrimonio neto, asciende a un 46,45%, considerado por la Sociedad como aceptable.

Por otra parte, el mencionado préstamo de CaixaBank está sujeto al cumplimiento de los siguientes ratios:

- Ratio LTV (Loan to Value, o valor de la deuda sobre valor del activo) máximo del 60% durante los primeros tres años. A diciembre de 2017, el ratio LTV estaba alrededor del 42%, lejos del límite establecido.
- Ratio RCSD (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), como cociente entre el flujo de caja generado y el servicio de la deuda durante el año, de 1,10x, a cumplir a partir del 31 de diciembre de 2019. A 31/12/2017 el ratio RCSD era de 14,71x.

Así mismo, la Sociedad ha aportado una serie de garantías del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, adicionales a la hipotecaria, tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias y prenda sobre todos los derechos de crédito.

Por otra parte, en el contrato de préstamo se incluyen covenants que exigen que Banca March, S.A. ostente directa o indirectamente al menos el 10% del capital social de la Sociedad, y que mantenga su capacidad de designar o cesar a la mayoría de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, así como tener un contrato de gestión del inmueble con un gestor externo de reconocido prestigio. El incumplimiento de estos covenants supondría la amortización anticipada obligatoria total del préstamo referido, lo que tendría un impacto negativo en la situación patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad posee un único activo inmobiliario, el Centro Comercial ABC Serrano (el “Centro Comercial ABC Serrano” o el “Centro Comercial”), por lo que sus resultados son totalmente dependientes del buen desarrollo y fin de dicho Centro comercial. Por tanto, cualquier desviación o incumplimiento del plan de negocio asociado a esta única inversión, en plazos de ejecución y/o costes, puede tener un efecto adverso en los resultados y en la situación financiera de la Sociedad.

Concentración geográfica

La Sociedad tiene un único activo inmobiliario en su cartera, el Centro Comercial ABC Serrano, situado en la ciudad de Madrid, calle Serrano, 61. En caso de modificaciones urbanísticas específicas que le afecten, o por condiciones económicas particulares que presente esta demarcación, incluida la estacionalidad turística, podría verse afectada negativamente en la situación financiera, los resultados o la valoración de la sociedad.

Concentración de inquilinos

Los ingresos provenientes de 4 de los inquilinos del centro comercial, Mercadona, Reebok, Habitat y Pedro Larumbe, constituyen el 60,87% del total de rentas percibidas del ejercicio 2017. A continuación se detallan las rentas percibidas por los inquilinos principales del Centro Comercial, cuyo orden no coincide con el detalle de clientes numerados anteriormente.

Renta inquilinos principales - Rentas percibidas				
Unidad	Total Área (m ²)	% SBA	Renta Anual Bruta (€)	% Renta/Total rentas percibidas 2017
Inquilino 1	1.754	11,69%	193.431,12	5,81%
Inquilino 2	5.177	34,52%	981.195,72	29,46%
Inquilino 3	2.051	13,67%	514.393,31	15,44%
Inquilino 4	909	6,06%	338.066,16	10,15%
TOTAL	9.891	66%	2.027.086,31	60,87%

Fuente: IBA Capital Partners, S.L.

En el caso de que alguno o todos estos clientes no renovaran sus contratos al vencimiento, la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo de forma importante el nivel de ocupación del inmueble y los ingresos, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, de los flujos operativos y de la valoración de la Sociedad.

Riesgo de competencia a través de nuevos Centros Comerciales, otros establecimientos localizados en las mismas zonas comerciales así como el comercio por internet podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de las operaciones financieras de la Sociedad

La Sociedad se enfrenta a la competencia de otros complejos comerciales dentro de su área geográfica de interés e influencia, por lo que la apertura de establecimientos comerciales próximos a la zona en la que la Sociedad tiene localizado su activo comercial (ver punto 2.6.1), puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de locales; (ii) un descenso de los precios de los espacios en los centros comerciales; y (iii) una dificultad en la consecución de las rentas esperadas debido a un exceso de oferta de espacio comercial. Asimismo, el Centro Comercial de la Sociedad compite con otras ofertas minoristas dentro de su área de influencia.

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

Riesgo de reducción del valor de mercado del activo inmobiliario y de estimación inexacta del valor futuro de venta del mismo

La tenencia y adquisición del activo inmobiliario implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado del activo podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas, cambios normativos, etc.

El beneficio del Emisor dependerá en gran medida de que se cumplan o no las estimaciones que realice sobre esas rentas futuras. En la medida en que éstas sean incorrectas o inexactas esto podría provocar un error en la estimación del valor futuro de venta del activo, así como un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

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

A la hora de estimar la valoración de la Sociedad para la fijación del precio de referencia de las acciones, se ha tenido en cuenta (tal como queda recogido en el punto 2.4 de este Documento Informativo), (i) la compraventa de acciones y la ampliación de capital de fecha 3 de octubre de 2017, para hacer frente, por parte de Banca March, S.A. y 64 accionistas minoritarios, a la adquisición de la Sociedad; y, (ii) la ampliación de capital de fecha 5 de marzo de 2018. Esta valoración podría no coincidir con las expectativas que el inversor tenga sobre la Sociedad. Así mismo, en caso de que el mercado y el Centro Comercial, único activo en el balance de la Sociedad, no evolucionaran conforme a lo previsto por ésta, podría llegar a impactar en el valor del activo y, por ende, de la propia Sociedad.

Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

SERRANO 61 es una sociedad dedicada a la explotación del Centro Comercial ABC Serrano, situado en Madrid, en la calle Serrano, 61.

El Centro Comercial se encuentra en la zona comercial de más prestigio de Madrid, con accesos desde dos vías principales (calle Serrano y paseo de la Castellana). El total de unidades comerciales del inmueble asciende a 46, siendo la ocupación del mismo del 86,2% de la SBA total. El inmueble se describe más detalladamente en el punto 2.6.1 del presente Documento Informativo.

La Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con Banca March, S.A., en virtud del cual esta entidad se encargará principalmente de prestar servicios de administración, contabilidad, financieros, fiscales, y de apoyo al Consejo de Administración, descrito en el punto 2.6 de este Documento Informativo.

La Sociedad tiene contratados los servicios de gestión del inmueble del complejo comercial con la sociedad IBA Capital Partners, S.L. (ver apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo).

La Sociedad no tiene ningún otro activo inmobiliario en cartera, ni se dedica a ninguna actividad distinta de la descrita en el párrafo anterior.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no está abierta a analizar posibles oportunidades de inversión en otros activos inmobiliarios.

Estrategia de la Sociedad

La estrategia de la Sociedad consiste en maximizar los ingresos generados por el Centro Comercial ABC Serrano a medio plazo, y la rentabilidad de la inversión en el mismo.

La estrategia futura de la Sociedad se centrará en reforzar su capacidad de captación de inquilinos para los locales que actualmente se encuentran desocupados, proporcionar una experiencia de alta calidad a los clientes y convertirse en el líder en el centro de Madrid de restauración y de ocio, además de comercial.

La estrategia de la Sociedad se describe más detalladamente en el punto 2.7 del Presente Documento Informativo.

Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

A continuación, se presentan las magnitudes de activo, pasivo, patrimonio y pérdidas y ganancias de la Sociedad, extraídas de las cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2017, así como las cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2016, como última información financiera disponible.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. Marzo 2018

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

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

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. Marzo 2018

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

En el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del Balance de Situación y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y de 2017 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, "PwC"), sociedad domiciliada en el Pº de la Castellana 259 B (Torre PwC), 28046 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) bajo el número S0242.

Los informes de auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2016 y de 2017 no contienen opinión adversa, ni negación de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

La Sociedad presenta provisiones o estimaciones de negocio, que se recogen en la siguiente tabla:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. Marzo 2018

ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (Miles de €)	31/12/2018	31/12/2019
Importe neto de la cifra de negocios	5.600 €	5.600 €
Otros gastos de explotación	-1.288 €	-1.314 €
Gastos de personal	-31 €	-31 €
Amortización	-1.082 €	-1.082 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.199 €	3.173 €
Gastos financieros	-709 €	-705 €
RESULTADO FINANCIERO	-709 €	-705 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.490 €	2.468 €
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.490 €	2.468 €

En el punto 2.16 del presente Documento Informativo puede encontrarse detalle sobre las previsiones o estimaciones de negocio de la Sociedad.

Administradores y altos directivos del emisor

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado por los artículos 29 a 36 de los actuales Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el punto 2.17.1 del presente Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

Miembro	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Rafael Canales Abaitua	Presidente	03/10/2017
D. Josep Emil Cloquell Martí	Vicepresidente	03/10/2017
D. José Luis Santos García	Vocal	05/03/2018
D. José Luis Palao Iturzaeta	Secretario no consejero	03/10/2017
Dña. Li Jun Chen Lin	Vicesecretaria no consejera	03/10/2017
D. Félix Ferreño Pérez	Vicesecretario no consejero	03/10/2017

Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial es:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	% s/ Capital Social
BORGINO, S.A.	250.003	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER SL	250.003	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	250.003	5,00%
ALCOR SOCIEDAD ESTRATEGICA, S.L.	250.003	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	250.003	5,00%
MARFECO, S.L.	250.003	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	250.003	5,00%
BANCA MARCH, S.A.	959.758	959.758	19,20%
83 Accionistas minoritarios	2.040.232	2.040.232	40,80%
Total	5.000.014	5.000.014	100,00%

En el punto 2.19 del presente Documento Informativo aparece con más detalle el nº de accionistas titulares de una participación igual o superior al 5% del capital social.

Información relativa a las acciones

El capital social de la Sociedad es de CINCO MILLONES CATORCE EUROS (5.000.014,00 €), representado por 5.000.014 acciones, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

En el momento de incorporación al MAB, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 9/2017, dado que existen 83 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5%, que poseen 2.040.232 acciones, que dado el precio de referencia de 21,10 € por acción, supone un valor de 43.048.895,20 €.

2 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO

2.1 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 Rafael Canales Abaitua (Presidente del Consejo de Administración), Don Josep Emil Cloquell Martí (Vicepresidente y Consejero), y D. José Luis Santos García (Consejero), es decir, los miembros vocales del Consejo de Administración de la Sociedad, Serrano 61, en nombre y representación de la misma, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 3 de octubre de 2017, asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del MAB prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario establecida en la Circular del MAB 9/2017.

Los miembros del consejo de Administración de Serrano 61 Desarrollo, SOCIMI, S.A., como responsables del presente Documento Informativo, declaran 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.

2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, "**PwC**") fue nombrado auditor de la Sociedad en la Junta General y Universal de Accionistas celebrada en 3 de octubre de 2017, para la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa por el plazo de 3 años, y, por tanto, para los ejercicios sociales concluidos a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

PwC es una sociedad domiciliada en el Pº de la Castellana 259 B (Torre PwC), 28046 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) bajo el número S0242.

PwC ha auditado asimismo las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Las cuentas anuales auditadas de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 (cuentas anuales abreviadas) y el 31 de diciembre de 2017 incluidas en este Documento Informativo, han sido preparadas de acuerdo con la normativa aplicable vigente, tal como se especifica en el punto 2.12 posterior. Se adjunta como **Anexo II** al presente Documento Informativo una copia de dichas cuentas anuales auditadas.

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

Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima y con domicilio social en calle Serrano número 61, 28006 Madrid, con N.I.F. número A-87311361. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Serrano 61 Desarrollo, S.L.U. mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Ignacio Sáenz de Santa María Vierna el día 11 de junio de 2015, con el número 2.140 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de junio de 2015, al tomo 33602, folio 167, sección 8ª, hoja M-604818, inscripción 1ª.

La Sociedad se transformó en Sociedad Anónima mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Francisco Consegal García, el día 20 de septiembre de 2017, con el número 2.996 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 22 de septiembre de 2017, al Tomo 33.602, Folio 176, Sección 8ª, Hoja M-604.818, inscripción 8ª.

Con fecha 3 de octubre de 2017, la Junta General y Universal de Accionistas acordó solicitar el alta en el régimen fiscal de SOCIMI y se modificó su denominación por la actual de “Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.”, por medio de escritura otorgada en Madrid ante el Notario Don Miguel Yuste Rojas el día 3 de octubre de 2017, con el número 2.856 de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de octubre de 2017, al Tomo 33.602, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M- 604818, Inscripción 9ª.

El objeto social de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI está indicado en el Artículo 2 de sus estatutos sociales, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL

1. *La Sociedad tiene por objeto social:*

- (a) La adquisición y promoción de bienes Inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatorias, 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 SOCIMIs 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.*

- (d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
- (e) *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*
2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

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

Los acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad se refieren a continuación, por orden de fecha:

1. **11 de junio de 2015:** Constitución de la Sociedad Serrano 61 Desarrollo S.L.U. El capital social de la Sociedad se fijó en la cantidad de TRES MIL EUROS (3.000 €) representado por 3.000 participaciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, las cuales se encuentran íntegramente desembolsadas por ZAMBAL SPAIN SOCIMI S.A. Queda designado como Administrador Único de la Sociedad, por tiempo indefinido, Don Thierry Yves Marie Julienne.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada, en Madrid ante el Notario, don Ignacio Sáenz De Santa María Vierna, con el número 2.140 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de junio de 2015, al Tomo 33602, Folio 167, Hoja M- 604818, Inscripción 1ª.

2. **16 de febrero de 2016:** Decisiones del Socio Único en la que se acuerda, entre otros:
- Aumento de capital social de la Sociedad mediante la aportación no dineraria del Centro Comercial ABC Serrano (ubicado en Madrid, con entradas por las calles

Serrano nº 61 y Paseo de la Castellana nº 34, formado por 16 fincas registrales, con una superficie registral útil total de 28.710,32 m²), en la cantidad de 2 € mediante la creación de 2 participaciones números 3.001 y 3.002, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas por el accionista único. Las participaciones se emiten con una prima de asunción de 39.025.942,28 € por participación, es decir, con una prima de asunción total de 78.051.882,56 € (aportación no dineraria). El capital social de la Sociedad queda fijado en TRES MIL Y DOS EUROS (3.002 €) dividido en 3.002 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una

- Modificación del artículo 5 (Capital Social) de los Estatutos Sociales.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada, en Madrid, ante el Notario, Don Ignacio Sáenz De Santa María Vierna, con el número 477 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de marzo de 2016, al Tomo 33.602, Folio 170, Sección 8ª, Hoja M-604818, Inscripción 2ª.

- 3. 16 de febrero de 2016:** Compraventa de participaciones de la sociedad Serrano 61 Desarrollo S.L.U. ZAMBAL SPAIN SOCIMI S.A trasmite a ALICE RE HOLDING, S.L. 3.002 participaciones sociales, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, por un precio de 51.843.771,34 € convirtiéndose ALICE RE HOLDING, S.L. en el nuevo Socio Único de la Sociedad. El Socio Único también aprueba la distribución de prima de asunción por importe de 25.213.112 €.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada, en Madrid el 16 de febrero de 2016, ante el Notario, Don Ignacio Sáenz De Santa María Vierna, con el número 481 de su protocolo.

- 4. 16 de febrero de 2016:** Decisiones del Socio Único en la que se acuerda, entre otros:
 - Aumento de capital social en la cantidad de TREINTA EUROS (30 €), mediante la emisión de 30 nuevas participaciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, con una prima de asunción de 18.135,71 € por participación, es decir, con una prima de asunción total de 544.071,23 €. Dichas participaciones sociales fueron totalmente suscritas y desembolsadas por IBA Capital Partners, S.L.. Mediante este hecho la Sociedad pierde su carácter de unipersonalidad. El capital social de la Sociedad queda fijado en TRES MIL TREINTA Y DOS EUROS (3.032 €), dividido en 3.032 participaciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una.
 - Modificación del artículo 5 (Capital Social) de los Estatutos Sociales.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada, en Madrid el 16 de febrero de 2016, ante el Notario, Don Ignacio Sáenz De Santa María Vierna, con el número 487 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de marzo de 2016, al Tomo 33.602, Folio 174, Sección 8ª, Hoja M - 604818, Inscripción 4ª.

5. **27 de mayo de 2016:** Junta General Extraordinaria Universal, en la que se acordó, entre otros:

- Cese y nombramiento de Administrador Único de la Sociedad:
 - (i) Dimisión de Don Thierry Yves Marie Julienne como Administrador Único de la Sociedad.
 - (ii) Nombramiento de IBA CAPITAL PARTNERS, S.L. como Administrador Único de la Sociedad y designación a Don Thierry Yves Marie Julienne como representante persona física para el ejercicio del mismo.

Acuerdo elevado a público mediante escritura otorgada, en Madrid el 27 de mayo de 2016 ante el Notario, Don Ignacio Sáenz De Santa María Vierna, con el número 1.802 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 2 de junio de 2016, al Tomo 33.602, Folio 174, Sección 8ª, Hoja M - 604818, Inscripción 5ª.

6. **23 de junio de 2017:** Contrato privado de compraventa de acciones de la sociedad Serrano 61 Desarrollo S.L. IBA Capital Partners S.L. transmite a ALICE RE HOLDING, S.L. 30 participaciones sociales, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, por lo que esta última se constituye en Socio Único de la Sociedad.

Acuerdo elevado a público mediante escritura otorgada, en Madrid ante el Notario, Don Francisco Consegal García, con el número 1.814 de su protocolo.

7. **19 de septiembre de 2017:** Elevación a público de la declaración de unipersonalidad sobrevenida de la Sociedad, siendo ALICE RE HOLDING, S.L. el Accionista Único, mediante escritura otorgada, en Madrid, el 19 de septiembre de 2017, ante el Notario, Don Francisco Consegal García, con el número 2.964 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de septiembre de 2017, al Tomo 33.602, Folio 175, Sección 8ª, Hoja M-604.818, inscripción 7ª.

8. **19 de septiembre de 2017:** Decisiones del Socio Único en la que se acuerda, entre otros:

- Aumento de capital social en la cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL TREINTA Y OCHO EUROS (57.038 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 57.038 nuevas participaciones, nominativas, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, ambos inclusive, suscritas y desembolsadas por el Socio Único ALICE RE HOLDING, S.L. El capital social de la Sociedad queda fijado en SESENTA MIL SETENTA EUROS (60.070 €), dividido en 60.070 participaciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, siendo ALICE RE HOLDING, S.L. titular de todas las participaciones.
- Transformación societaria, de sociedad limitada a sociedad anónima, pasando de denominarse "SERRANO 61 DESARROLLO, S.L.U." a "SERRANO 61 DESARROLLO, S.A.U". Aprobación de los nuevos estatutos sociales. El capital social pasa a estar

representado por 60.070 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

- Reelección de IBA Capital Partners, S.L. como Administrador Único por un plazo de seis años.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada, en Madrid, el 20 de septiembre de 2017, ante el Notario, Don Francisco Consegal García, con el número 2.996 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de septiembre de 2017, al Tomo 33.602, Folio 176, Sección 8ª, Hoja M-604.818, inscripción 8ª.

9. **3 de octubre de 2017:** Compraventa de acciones. Banca March, S.A. y otras personas físicas y jurídicas adquirieron el 100% de las acciones de ALICE RE HOLDING, S.L, es decir, 60.070 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, por un importe total de 101.862.817 €. La estructura accionarial queda como se refleja en la siguiente tabla:

Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social	% Capital Social
BORGINO, S.A.	3.004	3.004	3.004	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	3.004	3.004	3.004	5,00%
CLINICA ROTGER SL	3.004	3.004	3.004	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	3.004	3.004	3.004	5,00%
ALCOR SOCIEDAD ESTRATEGICA, S.L.	3.004	3.004	3.004	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	3.004	3.004	3.004	5,00%
MARFECO, S.L.	3.004	3.004	3.004	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	3.004	3.004	3.004	5,00%
BANCA MARCH, S.A.	16.835	16.835	16.835	28,03%
64 Accionistas minoritarios	19.203	19.203	19.203	31,97%
Total	60.070	60.070	60.070	100%

En el contrato de compraventa se recoge una garantía de rentas por la cual ALICE RE HOLDINGS, como vendedor de la Sociedad, garantiza a los compradores de la misma (B. March, S.A. y otros accionistas minoritarios) que la Sociedad, percibirá una “Renta Anual Garantizada” de 5.600.000 €, desde la fecha de firma del contrato de compraventa (3 de octubre de 2017) hasta el 31 de diciembre de 2019. Los términos de esta garantía de rentas aparecen descritos en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo.

Compraventa elevada a público mediante escritura otorgada en Madrid, el 3 de octubre de 2017, ante el Notario Don María Miguel Yuste Rojas, con el número 2.854 de su protocolo.

10. **3 de octubre de 2017:** Pérdida de unipersonalidad sobrevenida de Serrano 61 Desarrollo S.A.U. como consecuencia de la transmisión referida en el punto 7 anterior.

Elevado a público mediante escritura otorgada, en Madrid, ante el Notario, Don Miguel Yuste Rojas, con el número 2.857 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con

fecha 25 de octubre de 2017, al Tomo 33.362, Folio 67, Sección 8ª, Hoja M- 604818, Inscripción 10ª.

11. 3 de octubre de 2017: Junta General y Universal de Accionistas en la que se acuerda, entre otros:

- Aumento de capital social en la cantidad de 3.637.183 €, sin prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.637.183 nuevas acciones, nominativas, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas en metálico por los mismos accionistas que adquieren la Sociedad a ALICE RE HOLDINGS, S.L., con esta misma fecha. El capital social de la Sociedad queda fijado en 3.697.253 € dividido en 3.697.253 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, todas de igual clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas según el detalle de la siguiente tabla:

Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social	% Capital Social
BORGINO, S.A.	184.864	184.864	184.864	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
CLINICA ROTGER SL	184.864	184.864	184.864	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
ALCOR SOCIEDAD ESTRATEGICA, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
MARFECO, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
BANCA MARCH S.A.	1.033.850	1.033.850	1.033.850	27,96%
64 Accionistas minoritarios	1.184.491	1.184.491	1.184.491	31,97%
Total	3.697.253	3.697.253	3.697.253	100%

Las operaciones de compraventa (referenciadas en el punto 8 anterior) y de ampliación de capital (recogida en este punto 10), dan como resultado un patrimonio neto de la Sociedad de 105.500.000 €, que dado el número de acciones emitidas por la Sociedad (3.697.253), da lugar a un precio por acción de 28,53 €. Estas operaciones se toman como operaciones significativas por volumen y número de accionistas, como uno de los factores para establecer el valor de la Sociedad a efectos de la incorporación de sus acciones a negociación en el MAB (ver punto 2.6.5 de este Documento Informativo).

- Modificación de los siguientes artículos de los estatutos sociales:
 - Artículo 1 (Denominación social y normativa aplicable)
 - Artículo 2 (Objeto social)
 - Artículo 3 (Domicilio social y página web corporativa)

- Artículo 5 (Capital social)
- Artículo 6 (Representación de las acciones)
- Cambio de denominación social a SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
- Cambio de domicilio social de la calle José Ortega y Gasset número 11, 1º Derecha, en Madrid, a la calle Serrano número 61, en Madrid.
- Solicitud de incorporación a cotización de las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
- Transformación de los títulos representativos de las acciones en anotaciones en cuenta; se designa a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“IBERCLEAR”) y sus entidades participantes, en los términos establecidos en la normativa vigente en cada momento, como entidades encargadas de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad.
- Aprobación del nuevo texto refundido de los Estatutos Sociales.
- Nombramiento del Auditor de Cuentas de la Sociedad a la compañía “PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.”, para los ejercicios sociales concluidos a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.
- Cambios en el Consejo de Administración:
 - (iii) Dimisión de IBA CAPITAL PARTNERS, S.L. como Administrador Único de la Sociedad.
 - (iv) Nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración:
 - Presidente: Don Rafael Canales Abaitua.
 - Vicepresidente: Don Josep Emil Cloquell Martín
 - Consejero: Don Jon Garayurrebaso Eguía.
 - Secretario no consejero: Don José Luis Palao Iturzaeta.
 - Vicesecretaria no consejera: Doña Li Jun Chen Lin.
 - Vicesecretario no consejero: Don Félix Ferreño Pérez.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada, en Madrid el 3 de octubre de 2017, ante el Notario, Don Miguel Yuste Rojas, con el número 2.856 de su protocolo, e

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de octubre de 2017, al Tomo 33.602, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M- 604818, Inscripción 9ª.

- 12. 3 de octubre de 2017:** Firma de Contrato de Gestión entre Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A., e IBA Capital Partners, S.L., por el cual se delega en esta última, entre otros, la gestión inmobiliaria del Centro Comercial ABC Serrano, tal como se detalla en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo.
- 13. 3 de octubre de 2017:** Firma de Contrato de Gestión entre Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A., y Banca March S.A., por el cual se delega en esta última determinados servicios administrativos, contables, fiscales y de apoyo al Consejo de Administración de la Sociedad, tal como se refiere en el punto 2.6 de este Documento Informativo.
- 14. 3 de noviembre de 2017:** Compraventa de acciones. Banca March, S.A. vende 183.982 acciones de la Sociedad, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, a 12 personas físicas y jurídicas, por un precio de 28,53 €, quedando la estructura accionarial como se muestra en la siguiente tabla:

Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social	% Capital Social
BORGINO, S.A.	184.864	184.864	184.864	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
CLINICA ROTGER SL	184.864	184.864	184.864	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
ALCOR SOCIEDAD ESTRATEGICA, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
MARFECO, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
BANCA MARCH, S.A.	849.868	849.868	849.868	22,99%
76 Accionistas minoritarios	1.368.473	1.368.473	1.368.473	37,01%
Total	3.697.253	3.697.253	3.697.253	100%

Elevado a público mediante escritura otorgada, en Madrid, el 3 de noviembre de 2017 ante el Notario, Don Miguel Yuste Rojas, con el número 3.172 de su protocolo.

- 15. 29 de noviembre de 2017:** Compraventa de acciones. Banca March, S.A. vende 35.044 acciones de la Sociedad, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, a 2 personas, una física y una jurídica, por un precio de 28,53 €, quedando la estructura accionarial como se muestra en la siguiente tabla:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. Marzo 2018

Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social	% Capital Social
BORGINO, S.A.	184.864	184.864	184.864	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
CLINICA ROTGER SL	184.864	184.864	184.864	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
ALCOR SOCIEDAD ESTRATEGICA, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
MARFECO, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
BANCA MARCH, S.A.	814.824	814.824	814.824	22,04%
78 Accionistas minoritarios	1.403.517	1.403.517	1.403.517	37,96%
Total	3.697.253	3.697.253	3.697.253	100%

Elevado a público mediante escritura otorgada, en Madrid, el 29 de noviembre de 2017 ante el Notario, Don Miguel Yuste Rojas, con el número 3.437 de su protocolo.

- 16. 5 de febrero de 2018:** Compraventa de acciones. Banca March, S.A. vende 105.133 acciones de la Sociedad, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, a 5 personas físicas y jurídicas, por un precio de 28,53 €, quedando la estructura accionarial como se muestra en la siguiente tabla:

Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social	% Capital Social
BORGINO, S.A.	184.864	184.864	184.864	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
CLINICA ROTGER SL	184.864	184.864	184.864	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
ALCOR SOCIEDAD ESTRATEGICA, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
MARFECO, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	184.864	184.864	184.864	5,00%
BANCA MARCH, S.A.	709.691	709.691	709.691	19,20%
83 Accionistas minoritarios	1.508.650	1.508.650	1.508.650	40,80%
Total	3.697.253	3.697.253	3.697.253	100%

Elevado a público mediante escritura otorgada, en Madrid, el 5 de febrero de 2018 ante el Notario, Don Miguel Yuste Rojas, con el número 376 de su protocolo.

- 17. 12 de febrero de 2018:** Solicitud de alta en el régimen fiscal especial de SOCIMI a la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), tras acuerdo adoptado en Junta General y Universal de Accionistas de fecha 3 de octubre de 2017. La misma tiene fecha efectiva desde el inicio de 2018.

18. 5 de marzo de 2018: Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que se acuerda entre otros:

- Cambio del órgano de administración:
 - (i) Dimisión del Consejero Don Jon Garaiurrebaso Eguía.
 - (ii) Nombramiento de nuevo Consejero: Don José Luis Santos García.
- Aumento de capital social en la cantidad de 1.302.761 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.302.761 nuevas acciones, nominativas, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una. La ampliación de capital se realiza íntegramente con cargo a la cuenta de reserva "Prima de emisión". El capital social de la Sociedad queda fijado en 5.000.014 €, dividido en 5.000.014 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, todas de igual clase y serie, quedando la estructura accionarial como se muestra en la tabla inferior.

Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social	% Capital Social
BORGINO, S.A.	250.003	250.003	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	250.003	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER SL	250.003	250.003	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	250.003	250.003	5,00%
ALCOR SOCIEDAD ESTRATEGICA, S.L.	250.003	250.003	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	250.003	250.003	5,00%
MARFECO, S.L.	250.003	250.003	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	250.003	250.003	5,00%
BANCA MARCH, S.A.	959.758	959.758	959.758	19,20%
83 Accionistas minoritarios	2.040.232	2.040.232	2.040.232	40,80%
Total	5.000.014	5.000.014	5.000.014	100,00%

Esta operación de ampliación de capital es el segundo factor para la determinación del valor de la Sociedad a efectos de la incorporación de sus acciones a negociación en el MAB (ver punto 2.6.5 de este Documento Informativo).

- Solicitud de incorporación a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital.
- Modificación de los artículos 5 (Capital social y acciones) y 49 (Exclusión de negociación en el MAB) de los Estatutos Sociales.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 6 de marzo de 2018, en Madrid, ante el Notario, Don Miguel Yuste Rojas, con el número 776 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 13 de marzo de 2018, al Tomo 36.362, Folio 74, Sección 8ª, Hoja M- 604818, Inscripción 14ª.

2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI

Las razones que han llevado a Serrano 61 SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI en el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (la “**Ley de SOCIMI**”), en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales.
- Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- Facilitar liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un sistema multilateral de negociación.
- Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia de la Sociedad, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes.

2.6 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.

El objeto de negocio de SERRANO 61 es la explotación del Centro Comercial ABC Serrano que tiene en cartera, situado en Madrid, en la calle Serrano, 61.

El Centro Comercial se encuentra en la zona comercial de más prestigio de Madrid, con accesos desde dos vías principales (calle Serrano y paseo de la Castellana). El inmueble se describe más detalladamente en el punto 2.6.1 del presente Documento Informativo.

La Sociedad no tiene ningún otro activo inmobiliario en cartera, ni se dedica a ninguna actividad distinta de la descrita en el párrafo anterior.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no está abierta a analizar posibles oportunidades de inversión en otros activos inmobiliarios.

La Sociedad tiene contratados los servicios de gestión del inmueble del Centro Comercial con la sociedad IBA Capital Partners, S.L. (en adelante, "**Contrato de Gestión Inmobiliaria**"), descrito en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo).

Así mismo, la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con Banca March, S.A., en virtud del cual esta entidad se encargará principalmente de prestar a la Sociedad servicios de administración, contabilidad, financieros, fiscales, y de apoyo al Consejo de Administración (en adelante, "**Contrato de Gestión la Sociedad**").

Contrato de Gestión de la Sociedad

El 3 de octubre de 2017 la Sociedad suscribió un contrato de servicios de gestión con Banca March, S.A. (en adelante, el "**Gestor de Servicios**") con el objeto de que ésta preste a la Sociedad los servicios profesionales que se resumen a continuación a cambio de los honorarios convenidos.

La gestión encomendada por la Sociedad al Gestor de Servicios tiene carácter exclusivo, de manera que durante el periodo de vigencia del contrato, la Sociedad no podrá encomendar a terceros dichos servicios sin expreso consentimiento del Gestor de Servicios, con la salvedad del Contrato de Gestión Inmobiliaria (o cualquier otro con el mismo o similar objeto que lo sustituya o complemente en el futuro).

Descripción de servicios

A continuación, se describen, a título meramente indicativo y no limitativo el contenido de los servicios que el Gestor de Servicios presta a la Sociedad (en adelante, conjuntamente considerados, los "**Servicios de Gestión**"):

- a) asumir, con el apoyo en su caso de los asesores externos de la Sociedad, la gestión cotidiana de la Sociedad en todos aquellos aspectos no cubiertos bajo el Contrato de Gestión Inmobiliaria, incluyendo por ejemplo los siguientes: administración y servicios generales, asuntos financieros, regulatorios, fiscales, legales y de negocio;
- b) prestar asesoramiento, asistencia y/o recomendaciones al consejo de administración de la Sociedad respecto de las cuestiones referidas en el apartado anterior; coordinar la celebración de juntas generales de accionistas de la Sociedad;
- c) revisar la documentación e información contable, fiscal, regulatoria o financiera que sea necesaria para preparar y auditar las cuentas y los estados financieros de la Sociedad así como las cuentas y otra información que le sea requerida a la Sociedad para dar cumplimiento a sus obligaciones de facilitar información según la normativa española;
- d) participar en la preparación e implementación del plan de negocio anual y del presupuesto anual de la Sociedad, incluyendo facilitar a la Sociedad toda la información relevante que sea necesaria a tales efectos; y

- e) con la información sobre el Centro Comercial que se pueda poner a disposición de la Sociedad conforme al Contrato de Gestión Inmobiliaria, y aquella otra información recopilada del mercado, llevar a cabo las operaciones y las negociaciones oportunas para que la Sociedad proceda a la transmisión (directa o indirecta) del Centro Comercial, realizando o interviniendo como mediador, por cuenta de la Sociedad, todos los trámites que a estos efectos puedan resultar necesarios o convenientes, incluidas las reuniones, contactos y negociaciones que sean oportunas.

Duración y causas de resolución del contrato

El Contrato de Gestión de la Sociedad establece una duración indefinida salvo resolución del mismo por las siguientes causas de resolución:

- Por parte del Gestor de Servicios:
 - si la Sociedad incumple de manera sustancial cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Gestión de la Sociedad con el Gestor de Servicios o el Acuerdo entre Accionistas con la Sociedad, en caso de que tal incumplimiento no sea subsanado dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que el Gestor de Servicios requiera a la Sociedad por escrito para que subsane el defecto;
 - si los poderes otorgados o delegaciones conferidas al Gestor de Servicios por el consejo de la Sociedad son total o parcialmente revocados o cancelados.

En caso de incumplimiento imputable a la Sociedad, el Gestor de Servicios tendrá derecho a recibir una indemnización igual al importe de la Comisión de Gestión (tal y como este se define más adelante) que le hubiera correspondido por el periodo que medie entre la terminación y el vencimiento inicial del Contrato de Gestión de la Sociedad, y si es posterior al transcurso de los cinco años iniciales, por el periodo que medie entre la terminación y la fecha de aniversario de la fecha de terminación.

Asimismo, en caso de terminación unilateral por parte de la Sociedad sin que medie incumplimiento, el Gestor tendrá derecho a recibir la indemnización a la que se refiere el párrafo anterior.

- Por parte de la Sociedad:
 - si el Gestor de Servicios incumple de manera sustancial cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Gestión de la Sociedad y tal incumplimiento no es subsanado dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que la Sociedad requiera al Gestor de Servicios por escrito para que subsane el incumplimiento dando derecho a la Sociedad a su vez a reclamar daños y perjuicios

- o en cualquier momento mediante comunicación al Gestor de Servicios con un preaviso de treinta (30) días naturales, siempre que la Sociedad pague al Gestor dentro de los treinta (30) días naturales a la terminación la indemnización correspondiente.

Honorarios

La contraprestación de los Servicios de Gestión se compone de una comisión anual de gestión ("**Comisión de Gestión**") y una comisión de intermediación según la intervención del Gestor de Servicios ("**Comisión de Intermediación**").

- **Comisión de Gestión:** la Sociedad pagará al Gestor de Servicios una comisión anual de gestión de quinientos veintisiete mil quinientos euros anuales (527.500 €/ anuales), más el I.V.A. correspondiente, cantidad que será abonada en metálico por trimestres anticipados dentro de los cinco (5) días naturales siguientes a cada fecha trimestral (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, respectivamente, de cada año) y se calculará sobre la base del número de días efectivamente transcurridos durante el trimestre que corresponda.
- **Comisión de Intermediación:** independientemente de la Comisión de Gestión, se devengará una comisión de intermediación a favor del Gestor de Servicios con motivo de la desinversión, directa o indirecta, del Centro Comercial tanto por la transmisión del 100% del capital social de la Sociedad como por la transmisión del Centro Comercial. Las funciones del Gestor de Servicios incluyen, sin ánimo exhaustivo ni limitativo, indicar las ocasiones propicias para realizar la desinversión, la búsqueda en el mercado de comprador, la puesta en contacto de las partes interesadas, la negociación en nombre y por cuenta de la Sociedad y la realización de reuniones y operaciones necesarias para la transmisión.

La Comisión de Intermediación se calculará aplicando los siguientes porcentajes sobre los flujos de caja que la Sociedad o los accionistas de la misma perciban con motivo de la desinversión en relación con el capital invertido o deuda invertida cuando provoquen un incremento en la tasa interna de retorno (TIR), valor que se calculará el tercer día hábil siguiente a la fecha en que el Gestor, por cualquier motivo, deje de tener una participación, directa o indirecta, en la Sociedad.

TIR	Porcentaje de los Flujos de Caja atribuible al Gestor de Servicios
6,5% o inferior	0
De 6,5% a 8%	20% sobre el exceso de Flujos de Caja que den lugar a una TIR del 6,5% hasta el 8%
Superior al 8%	5% sobre el exceso de Flujos de Caja que den lugar a una TIR superior al 8%

Ejemplo de cálculo de la Comisión de Intermediación:

Precio Compra Compañía	105.500.000
Precio Venta Compañía (Activo) a los 5 años	159.255.000
Deuda Neta Compañía	27.000.000
Equity Value Compañía	132.255.000

Equity Value + Dividendos	142.638.519
Gastos asociados a la desinversión	500.000
Desinversión neta para la Compañía	142.138.519
TIR:	7,50%

Desinversión + Dividendos	152.522.038
Desinversión necesaria para TIR 6,5%	135.024.866
Exceso de TIR > 6,5%	5.629.963
Fee éxito Banca March	1.125.993

Descripción de los mercados en que opera la Sociedad

Se ha considerado relevante para el inversor facilitarle información general actual sobre el mercado en el que opera la Sociedad.

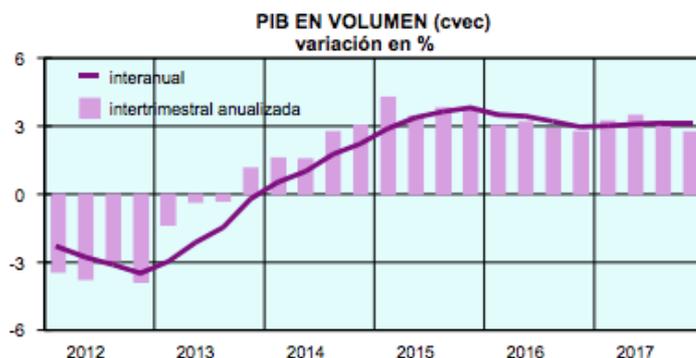
Se presentan las principales variables y factores a tener en cuenta para entender adecuadamente tanto el entorno macroeconómico, como concretamente el propio de su actividad.

Situación Macroeconómica en la Euro-zona, y en particular en España

Durante los pasados años de crisis la Euro-zona fue duramente castigada en términos de inversión. Sin embargo, esta situación se ha revertido.

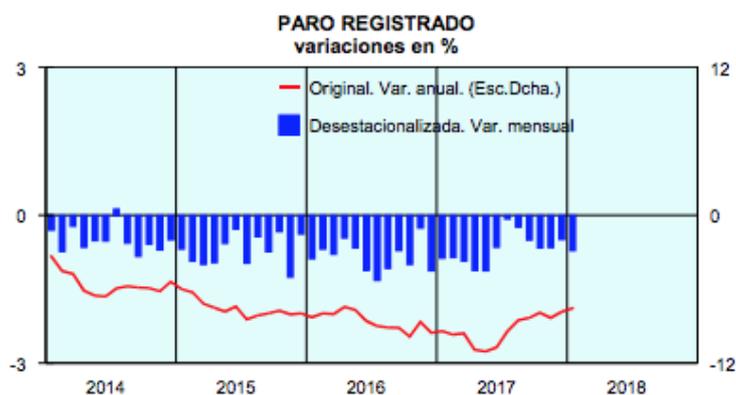
Los datos macroeconómicos durante el año 2017 han superado las expectativas, confirmándose una reactivación sólida tanto en la Euro-zona, como específicamente en España.

Según la estimación avance de la Contabilidad Nacional Trimestral publicada por el INE, el PIB en volumen, a diciembre de 2017, en términos interanuales, habría aumentado un 3,1%, igual que en el tercer trimestre del mismo año.



Fuente: INE

Los datos de paro y de altas en la seguridad social, como factor clave de la variable consumo, están registrando mejoras, tal como puede verse en los gráficos siguientes:



Fuente: INE



Fuente: INE

Entre los indicadores cualitativos para la economía española, el Indicador de Sentimiento Económico (ISE), elaborado por la Comisión Europea, aumentó casi un punto en enero de 2018 respecto al mes previo, hasta el nivel 110,9 (media 1990-2017=100), el segundo valor más elevado desde marzo de 2001 (111,5 en diciembre de 2015).



Fuente: INE

Por otra parte, el índice general de las ventas de comercio al por menor, en el conjunto del año 2017, deflactado y corregido del efecto calendario, experimentó un avance medio anual del 1,3%, según datos del INE.

El Banco Central Europeo (BCE) ha decidido dejar intactas las tasas de interés en el 0%, y ha prolongado la posibilidad de extender los estímulos monetarios en la zona del euro después de septiembre 2018 (fecha límite que había declarado) para impulsar la inflación, que no sube a pesar del fuerte crecimiento que está experimentando la Eurozona.

Esta aportación de liquidez al mercado, y la no subida de tipos de interés hasta 2019, supone un impacto positivo tanto en la inversión como en el consumo.

Mercado Inmobiliario español

El mercado inmobiliario español lleva varios ejercicios experimentando un gran dinamismo en todos sus segmentos.

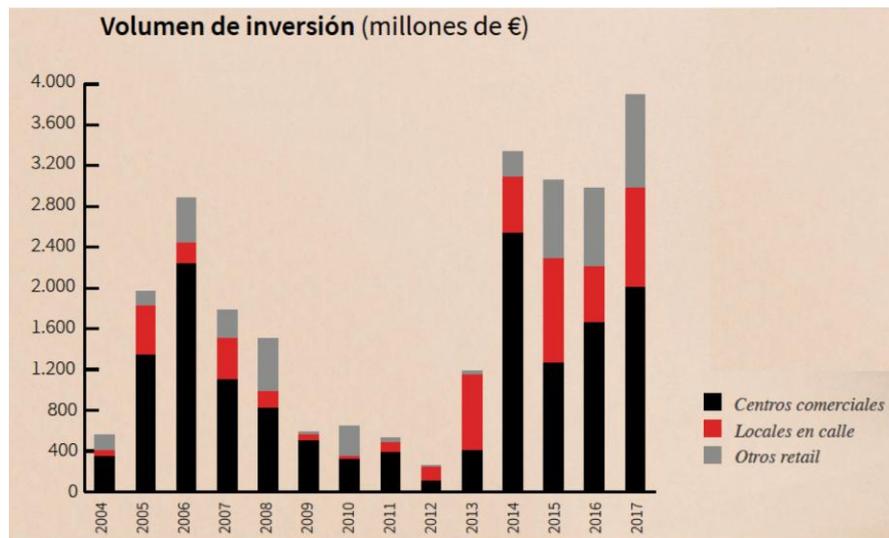
En el último año, en el segmento comercial el volumen de transacciones en centros comerciales se ha reducido, pero ha aumentado el número de las mismas, siendo el factor localización un elemento principal.

Según el informe de JLL "Fundamentales Mercado Retail" del 4º trimestre de 2017, las rentas de los centros comerciales prime españoles siguen situándose, en términos reales, por debajo de los máximos alcanzados en periodo pre-crisis y son un 20% inferiores a la media europea (si se incluye a Londres la diferencia sería del 40%), por lo que existe recorrido al alza. Madrid se encuentra entre las 5 principales capitales europeas para los operadores minoristas internacionales.

En este sentido, y según el mencionado informe, las rentas mantienen su ritmo de crecimiento y las previsiones apuntan a que Madrid se sitúe entre las ciudades europeas que mayor crecimiento de rentas de locales en calle experimente hasta 2021. El avance de las rentas en centros

comerciales también será notable en los próximos 4 años. Se prevé que España sea el sexto país europeo con mayor crecimiento, con un 2,4% de crecimiento anual de rentas para el periodo 2018-2021.

Por su parte, la inversión ha batido récords en 2017, con un volumen acumulado que supera los 3.900 millones de euros en el total del año. En el cuarto trimestre han destacado grandes operaciones de centros comerciales, como la venta de Berceo y Barnasud, así como de parques comerciales, como Terrassa Park y Alameda Park.



Fuente: JLL. "Fundamentos Mercado Retail" 4T 2017

A pesar del crecimiento del comercio electrónico, las localizaciones físicas constituyen la confluencia del mundo offline y online, así como una seña de identidad para las grandes firmas.

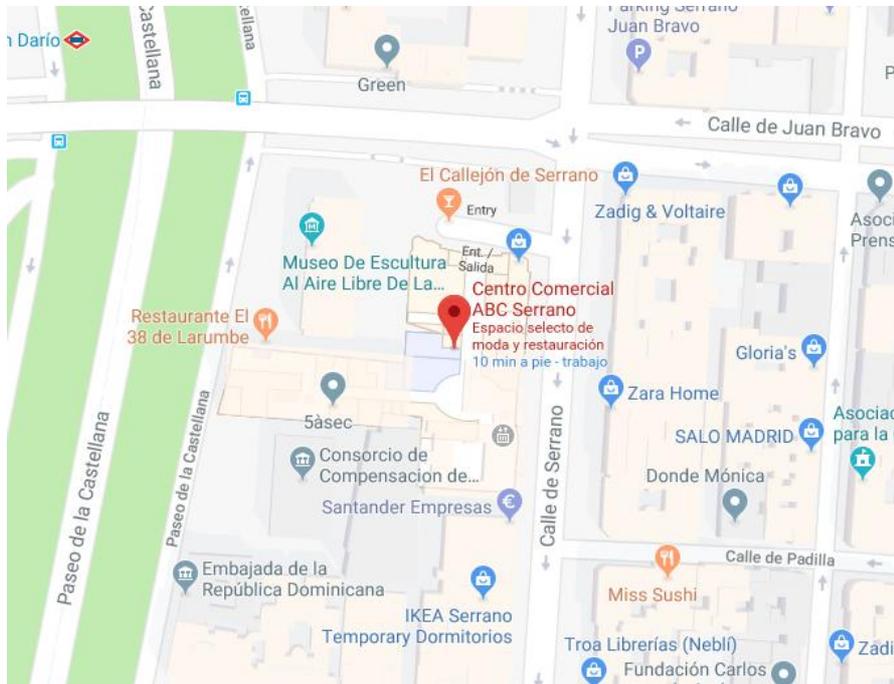
En suma, según el informe de JLL "Fundamentales Mercado Retail", la escasez de activos, la capacidad de reducir el diferencial con la media de las rentas europeas, y el entorno macroeconómico, conllevan una previsión de incrementos medios anuales en los valores de mercado de los centros comerciales de entre 5%-6% para 2018.

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

Centro Comercial ABC SERRANO (Calle Serrano 61/Paseo de la Castellana 34)

El Centro Comercial ABC Serrano se encuentra en el centro de Madrid (Calle de Serrano, 61, con entrada también por Paseo de la Castellana 34), en el barrio de Salamanca de Madrid. Se trata de un espacio singular debido a los tres edificios que lo conforman en una ubicación privilegiada en el CBD (distrito financiero) de Madrid. La calle de Serrano es la segunda más demandada de Madrid en términos comerciales. Es una de las mejores y más caras áreas de venta al por menor

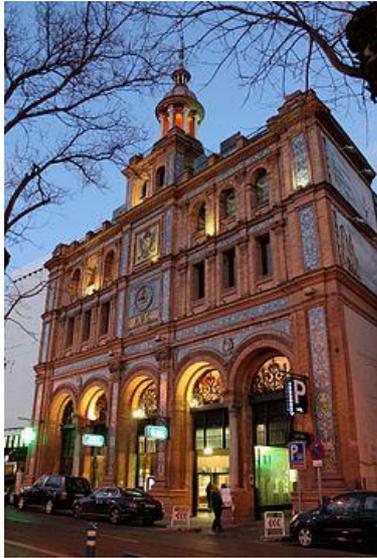
de la ciudad y concentra, junto con la Calle Ortega y Gasset, la localización de las firmas de moda más sofisticadas, siendo a su vez una zona residencial de alta densidad y poder adquisitivo elevado.



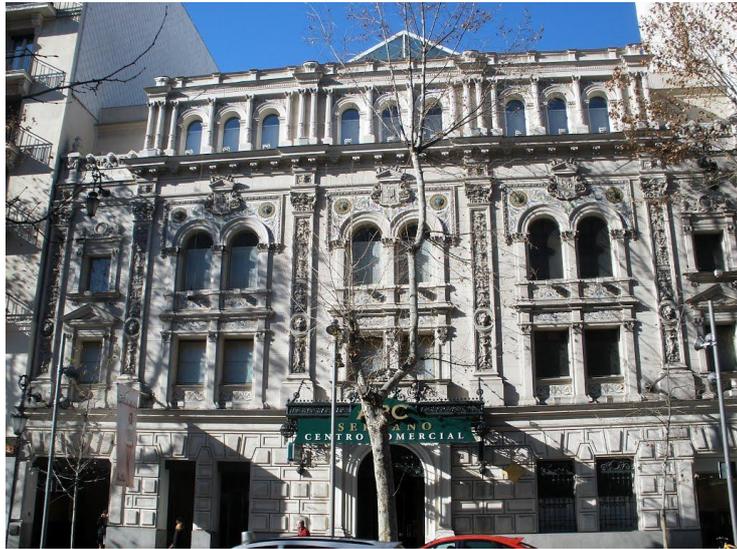
El acceso al centro comercial se puede realizar tanto por el Paseo de la Castellana 34, con un acceso peatonal y vehicular (denominada planta baja) como por la Calle Serrano 61, con un acceso peatonal (denominada planta 2ª).

La propiedad se encuentra a poca distancia a pie de las estaciones de metro Rubén Darío y Núñez de Balboa (línea 5), así como de varias paradas de autobús a lo largo del Paseo de la Castellana y la Calle Serrano.





Acceso Pº Castellana



Acceso c/ Serrano

La parcela sobre la que se ubican las edificaciones tiene una superficie de 3.722 m², y la superficie total construida asciende a 32.899,35 m².

El conjunto edificatorio se compone de tres edificaciones interconectadas entre sí:

- Cuerpo a Calle Serrano
- Cuerpo a Paseo de la Castellana
- Cuerpo intermedio



Cuerpo Intermedio

Cuerpo Serrano

Cuerpo Castellana



Es un centro comercial relativamente pequeño, con 14.999 m² de superficie bruta alquilable (“SBA”).

Se trata de un edificio de estilo clásico construido a principios del siglo XX. El edificio solía acomodar el cuartel general de Prensa Española hasta 1995, cuando los antiguos propietarios realizaron una extensa remodelación y lo convirtieron en un centro comercial. El inmueble se encuentra protegido por la normativa de patrimonio histórico, por lo que en el mismo se admite la ejecución de obras de acondicionamiento y de reestructuración puntual y parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios, a saber, las fachadas del complejo que dan a la calle Serrano y al paseo de la Castellana.

ABC Serrano tiene una SBA de 14.999 m², distribuidos en 7 niveles sobre rasante destinadas a uso comercial y oficinas, entre los que se encuentran importantes cadenas de moda, franquicias de hostelería y un supermercado de Mercadona. En los 3 últimos pisos se ubican el restaurante Pedro Larumbe y Reebok Sport Club, centro deportivo de alto nivel, con acceso desde el 4º piso del Centro Comercial. El total de unidades comerciales asciende a 46.

El conjunto dispone también de 4 plantas bajo rasante, destinadas a 255 plazas de aparcamiento.

El centro comercial ha sido sometido a una remodelación total, con el objetivo de reposicionarlo, mediante la sustitución de inquilinos con nuevas enseñas comerciales nacionales e internacionales que incrementen el atractivo del centro. Las obras han concluido a la fecha de presentación de este Documento Informativo, y han sido sufragadas íntegramente por el anterior propietario, tanto durante la duración de las mismas en periodo previo a la venta de la Sociedad con fecha 3 de octubre de 2017, como en periodo posterior a dicha transacción.

Las obras de remodelación han consistido, por un lado, en reorganizar la distribución arquitectónica del centro, haciéndola más lógica, reubicando la columna de escaleras mecánicas a una misma vertical, e incrementando la superficie alquilable. Por otro lado, desde el punto de vista estético, abrir un lucernario que aporta luz natural al centro y dar un aspecto más moderno y actualizado al activo.



El mix comercial del centro es:

	% SBA	% Renta/Total
Restauración	23%	11%
Ocio y Bienestar	43%	33%
Moda	3%	9%
Comercio	13%	18%
Servicios	1%	3%
Distribución	17%	26%

Para el seguimiento de los flujos de visitantes, la Sociedad ha procedido a la instalación de un sistema de conteo de personas ("Footfall") en los puntos estratégicos del centro comercial, lo que permite contrastar la actividad de los principales inquilinos y medir los flujos de visitantes dentro del centro.

El Centro Comercial dispone de página web: <http://abcserrano.com/>.

A diciembre de 2017 el número de locales comerciales ocupados a largo plazo asciende a 31. Si incluimos los locales pop-up, la SBA alquilada es de 12.930,39 m², por lo que la tasa de ocupación es del 86,2% de la SBA total.

Los inquilinos de locales de más de 250 m² de SBA son denominados inquilinos ancla, por tratarse de aquellos que ocupan los locales más significativos y que deben actuar como motores del Centro Comercial.

En la siguiente tabla se puede ver el peso de los locales ancla y de los locales menores de 250 m² de SBA sobre el total de rentas brutas percibidas en 2017.

Renta Unidades Alquilables				
Unidades Alquilables	Total Área (m ²)	% SBA	Renta Anual Bruta (€)	% Renta/Total Rentas Percibidas 2017
Locales Ancla	12.537	83,64%	2.047.050	59,33%
Locales no Ancla	2.451	16,35%	743.979	21,56%
Parking	-	-	659.244	19,11%
TOTAL	14.988	100%	3.450.273	100%

Fuente: IBA Capital Partners, S.L.

En esta tabla se han tenido en cuenta los importes ingresados del puro arrendamiento, sin tener en cuenta en la cantidad indicada como total en la tabla anterior las cantidades correspondientes a linealización de rentas* de largo plazo (156.847,55 €), las cantidades liberadas del depósito de

* Las normas de registro y valoración del Plan General de Contabilidad (NRV 8ª) y del Plan General de Contabilidad para Pequeñas y Medianas Empresas (NRV 7ª), en consonancia con la normativa internacional (NIC 17) y SIC 15, expresan que la distribución de las rentas en los arrendamientos operativos ha de realizarse linealmente durante el plazo del contrato.

garantía de rentas en favor de la sociedad (842.530,04 €) ni los gastos repercutidos (858.130 €). Por ello, la cifra indicada como total no coincide con la cifra del Importe Neto de la Cifra de Negocios señalada en el apartado 2.12.1.2 del presente Documento Informativo.

Los inquilinos que ocupan locales ancla, a la fecha de presentación de este documento, son los siguientes:

- Mercadona (distribución)
- Reebok (ocio y bienestar)
- Poly (comercio)
- Habitat (comercio)
- Pedro Larumbe (restauración)

Uno de los locales ancla no ha generado renta en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.

Los términos de los contratos de arrendamiento son los habituales para el arrendamiento de locales comerciales, salvo por las particularidades propias del Centro Comercial, así como por las características especiales de cada operador. La mayoría de los contratos de arrendamiento del Centro Comercial presentan una duración de entre 5-10 años.

Existe una “Garantía de Rentas”, recogida en el contrato de compraventa de la Sociedad de fecha 3 de octubre de 2017, entre ALICE RE HOLDINGS, S.L. como vendedor, y B, March, S.A. y otros accionistas minoritarios como compradores, (ver punto 2.4 del presente Documento Informativo), por la cual el vendedor garantiza que la Sociedad, desde la fecha de firma del contrato de compraventa (3 de octubre de 2017) y hasta el 31 de diciembre de 2019, percibirá una “Renta Anual Garantizada” que se concreta en un importe de 5.600.000 € por cada uno de los dos ejercicios, pagadera mensualmente. Dicha renta anual garantizada (NOI), se calcula como: Ingresos Totales (ingresos del Centro Comercial y parking) – Gastos no recuperables totales (gastos comunes, IBI, Property Management, eventos y marketing). El depósito inicial de garantía de rentas realizado por el vendedor fue por importe de 6.638.634 €, como resultado de la diferencia entre 11.200.000 € (5.600.000 € x 2) y el NOI inicial a la fecha de firma del contrato, calculado para los siguientes 24 meses. Como referencia para estipular dicha renta anual garantizada, se acordó un 4% aproximadamente del valor del activo a fecha de la operación, es decir, a 3 de octubre de 2017.

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguro, suscritas el 16/02/2016, con renovación anual y vencimiento el 16/02/2019, para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inversión inmobiliaria, con Catalana Occidente, por un montante total de 52.500.000 €, y con Caser, por un montante total de 12.041.964 €.

La Sociedad mantiene una deuda con CaixaBank por un préstamo hipotecario descrito en el punto 2.12.1.1 del presente Documento Informativo. El inmueble se constituye como garantía de dicha hipoteca.

Amortización

La amortización se realiza en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Amortización	Años
Obra civil	50
Fachadas y cubiertas	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15
Equipos para el proceso de información	4

Gestión de los Inmuebles

La Sociedad suscribió con IBA Capital Partners, S.L. (en adelante, “**IBA**” o el “**Gestor Inmobiliario**”) un contrato de prestación de servicios el 3 de octubre de 2017 en relación con la gestión del Centro Comercial (“**Contrato de Gestión Inmobiliaria**”).

La gestión encomendada por la Sociedad al Gestor Inmobiliario no tiene carácter exclusivo y en consecuencia, ni el Gestor Inmobiliario, ni ninguno de sus empleados, personal directivo o socios tienen en virtud del Contrato de Gestión Inmobiliaria limitación alguna para gestionar o participar en cualquier otra sociedad, incluso en el caso de que las mismas pudieran operar en el mismo sector y su actividad.

A continuación, se describen, a título meramente indicativo y no limitativo el contenido de los servicios que el Gestor Inmobiliario presta a la Sociedad (en adelante, conjuntamente considerados, los “**Servicios de Gestión Inmobiliaria**”):

Descripción de los Servicios

- Aspectos relacionados con la gestión diaria del Centro Comercial, su comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y ulterior venta; incluyendo, entre otros:
 - a) la supervisión del estado de licencias requeridas para el correcto funcionamiento del Centro Comercial, así como la gestión por cuenta de la Sociedad de cualesquiera actuaciones se requieran para el mantenimiento de las mismas y para que el Centro Comercial opere correctamente en virtud de la normativa existente aplicable al mismo;

- b) el asesoramiento a la Sociedad en el planteamiento estratégico del Centro Comercial, haciendo recomendaciones en cuanto a la comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y posible ulterior venta del Centro Comercial;
 - c) el asesoramiento a la Sociedad en la determinación de la fórmula óptima de explotación del Centro Comercial y el correspondiente *mix* de arrendatarios del Centro Comercial de cara a optimizar su valor comercial, así como la implementación del plan estratégico mediante la contratación de nuevos inquilinos en las condiciones más óptimas para la Sociedad;
 - d) la selección y contratación por cuenta de la Sociedad de un asesor inmobiliario o *property manager* de prestigio que será el encargado de la gerencia *in situ* del Centro Comercial;
 - e) la elaboración anual del presupuesto ordinario de explotación del Centro Comercial que se someterá a la aprobación del consejo de administración de la Sociedad;
 - f) la tramitación de todas las facturas de proveedores del Centro Comercial;
 - g) la negociación de las ofertas y, una vez obtenido el visto bueno de la Sociedad, de la contratación por cuenta de la Sociedad de las pólizas de seguro obligatorias y multirriesgo necesarias para el Centro Comercial;
 - h) la preparación y entrega trimestral a la Sociedad de un informe de explotación del Centro Comercial;
 - i) la propuesta a la Sociedad de la desinversión en el Centro Comercial, ya sea mediante la venta de activos o de acciones, buscando compradores del Centro Comercial en las mejores condiciones económicas posibles; y
 - j) el mantenimiento permanente y actualizado de la base documental del Centro Comercial; y
- Determinadas labores de gestión administrativa del Centro Comercial y de la Sociedad (mediante subcontratación o mediante medios propios); incluyendo, entre otros, la llevanza de la contabilidad de la explotación del Centro Comercial y de la propia Sociedad, así como la llevanza adecuada de sus libros de comercio y contabilidad, presentación de impuestos corrientes (salvo cuando sea necesaria la contratación de un experto) y cumplimiento del resto de las obligaciones formales que le competan, excluyendo a estos efectos las obligaciones formales y fiscales que correspondan a la Sociedad para mantener el régimen de SOCIMI y aquellas derivadas de la cotización de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de contratación.

Duración

La duración acordada en el contrato es de un plazo mínimo de cinco (5) años desde la fecha de formalización del mismo, esto es, hasta el 3 de octubre de 2022. Se prevé, de forma adicional y automática, la aplicación de períodos de prórroga anuales salvo comunicación en contrario por cualquiera de las partes con al menos treinta (30) días de antelación a la fecha de finalización del plazo inicial o prorrogado.

Causas de resolución del contrato

Como causas de resolución del Contrato de Gestión Inmobiliaria se establecen las siguientes:

- (i) vencimiento de la duración inicial del mismo o de cualquiera de sus prórrogas;
- (ii) consentimiento mutuo de las partes;
- (iii) decisión unilateral de la Sociedad;
- (iv) extinción de la personalidad jurídica o pérdida de capacidad para operar de cualquiera de las partes;
- (v) incumplimiento del deber de pago de los honorarios por parte de la Sociedad;
- (vi) incumplimiento grave y reiterado del Gestor Inmobiliario siempre que afecte gravemente al valor del inmueble en el que está situado el Centro Comercial;
- (vii) transmisión bajo cualquier título o forma del inmueble en el que está situado el Centro Comercial; y
- (viii) acaecimiento del cese de Jesús Valderrama o Thierry Julienne como administradores de IBA, o cambio de control en IBA, o insolvencia de IBA.

Honorarios

Por lo que respecta a la contraprestación por los Servicios de Gestión Inmobiliaria, esta se compone del importe de honorarios mínimos garantizados, del importe de honorarios variables y de los honorarios por retribución de salida o desinversión.

- El importe de honorarios mínimo garantizado se fija en cuatrocientos mil euros (400.000 €) anuales, más el I.V.A. correspondiente, que serán actualizados conforme al Índice General de Precios al Consumo (IPC) el día 1 de enero de cada año.
- El importe de honorarios variables consta de dos tramos, calculándose cada trimestre en base a la cifra de NOI (Net Operating Income[†]) del inmueble en el que está situado el Centro

* NOI (Importe Neto de Alquileres) = Ingresos Totales (ingresos del Centro Comercial y parking) – Gastos no recuperables totales (gastos comunes, IBI, Property Management, eventos y marketing)

Comercial. Si (i) la cifra de NOI anual supera la cantidad de cinco millones seiscientos mil euros (5.600.000 €), importe de la renta anual garantizada, el Gestor Inmobiliario recibirá un 30%, más el I.V.A. correspondiente, del exceso de dicho importe hasta un NOI anual de seis millones seiscientos mil euros (6.600.000 €) y, (ii) si la cifra de NOI anual supera la cantidad de seis millones seiscientos mil euros (6.600.000 €), el Gestor Inmobiliario recibirá un 50%, más el I.V.A. correspondiente, del exceso del importe.

En ningún caso, la suma de los importes de honorarios fijos y variables podrá exceder de un millón de euros (1.000.000 €), más el I.V.A. correspondiente.

La facturación de IBA a la Sociedad desde octubre 2017 hasta diciembre de 2017 ha ascendido a 98.630,14 € (más IVA).

- En el momento en que se produzca una salida o desinversión, o en el momento en que se proceda a la valoración del inmueble en el que está situado el Centro Comercial en caso de que la Sociedad no aprobara en el plazo de cinco (5) años desde la fecha de formalización del contrato, (i) la venta de la totalidad o la práctica totalidad de las acciones de la Sociedad o (ii) cualquier transmisión del inmueble en el que está situado el Centro Comercial, buscando compradores para el mismo en las mejores condiciones económicas posibles, la Sociedad deberá satisfacer al Gestor Inmobiliario los siguientes importes:
 - El importe en caso de que se produzca una salida o desinversión será el equivalente al 15% del beneficio neto antes de impuestos (“BAI”) obtenido como consecuencia de la salida si la tasa interna de retorno anual del proyecto (TIR) es igual o superior al 8% para el inversor antes de impuestos.
 - En caso de que no se desinvierta tras 5 años, IBA tendrá derecho a una comisión de intermediación calculada de acuerdo a los mismos porcentajes del párrafo anterior si bien la base de cálculo sobre la que aplicar dichos porcentajes se determinará en función de o bien a) el valor del activo que fije a esa fecha un experto independiente o bien b) el importe de compra que pudiera extraerse de una oferta de un tercero independiente realizada por el activo a esa fecha. Dado que bajo estos supuestos no se habría producido desinversión real, con este mecanismo el gestor inmobiliario pretende tener la opción de comisión de intermediación en caso de revalorización real del activo tras 5 años, sin condicionar la misma a la decisión de venta o no del activo por parte de la sociedad transcurrido ese plazo.

Seguros

La Sociedad se compromete a mantener las pólizas de seguro que se describen en propio contrato para asegurar el inmueble en el que está situado el Centro Comercial frente a cualquier potencial siniestro. Por su parte, el Gestor Inmobiliario se obliga a contratar una póliza de responsabilidad civil profesional con el objeto de asegurar cualesquiera responsabilidades que puedan derivarse de los Servicios de Gestión Inmobiliaria.

Equipo

El equipo de IBA está liderado por sus dos socios fundadores, con una larga experiencia en los mercados inmobiliarios español y europeo:

- D. Thierry Julienne. Socio Fundador y administrador mancomunado. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, en actividades de desarrollo, asset management y asesoramiento en inversión de los cuales 15 en los mercados ibéricos. Ha sido director de operaciones en Bouygues inmobiliaria, Director General de Constructa Iberica Asset Management y director de research y capital markets de Auguste Thouard España y EXA. Es licenciado en Administración de Empresas y miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). En la actualidad ocupa el puesto de socio-director en IBA.
- D. Jesús Valderrama. Socio Fundador y administrador mancomunado. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y concluyó sus estudios en Finanzas en la Universidad de Bayreuth, Alemania. Comenzó su carrera en el departamento internacional del banco Eurohypo (actualmente Hypothekbank Frankfurt), trabajando varios años en la sede del banco en Frankfurt (Alemania) así como en la Sucursal del banco en España. En la actualidad ocupa el puesto de socio-director en IBA.

2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Se estima que el coste adecuación de un local por cambio de arrendatario depende del tamaño del espacio a adecuar y de las actuaciones a realizar. Estos costes pueden suponer aproximadamente entre 400 €/m² y 1.000 €/m².

2.6.3 Información Fiscal

Con fecha 12 de febrero de 2018, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, decisión tomada por acuerdo de la Junta General y Universal de Accionistas de fecha 3 de octubre de 2017.

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 en vigor a la fecha de aprobación del presente Documento Informativo, 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 SOCIMI

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

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI 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 1.23.4 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 SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general del IS):

- a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI 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 periodo impositivo 2016, en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMI 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 SOCIMI, 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 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 SOCIMI). 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 SOCIMI 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 aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10% (se recoge en el punto 1.23.4 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 SOCIMI, 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 SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI 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 SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“**ITP-AJD**”)

Las operaciones de constitución y aumento del capital de las SOCIMI, 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 SOCIMI).

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

- (i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI
 - 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 periodo 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 periodo 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 SOCIMI, 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 periodo 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 periodo 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 SOCIMI.

- 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 periodo 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 periodo impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMI 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. 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 SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, 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 periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI 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 SOCIMI 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 periodo impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI 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 SOCIMI 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 periodo impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI 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 SOCIMI 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 (“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 SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI 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).

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

Política de inversión

La Sociedad ha centrado su política de inversión en la explotación del Centro Comercial ABC Serrano, inmueble descrito en el punto 2.6.1 del presente Documento Informativo.

La rentabilidad esperada del proyecto es del 5,0-8,0% anual (neta de comisiones) con un dividendo esperado del 2% anual.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no está abierta a analizar posibles oportunidades de inversión en otros activos inmobiliarios.

Política de reposición

Dada la política de inversión de la Sociedad, no prevé desprenderse del activo inmobiliario que tiene en cartera.

Otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad no desarrolla actividades distintas de las inmobiliarias ya descritas.

2.6.5 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 MAB 9/2017, se debe presentar un 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.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Con fecha 15 de marzo de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad ha fijado un precio de referencia de 21,10 € (VEINTIÚN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO) para cada una de las acciones de la Sociedad, tomando como referencia (i) la compraventa de acciones y suscripción del aumento de capital de la Sociedad de fecha 3 de octubre de 2017, por Banca March, S.A. y 64 accionistas minoritarios, realizada en los 6 meses previos a la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación en el MAB, que resulta en un precio de 28,53 € por acción, y, (ii) la ampliación de capital con cargo a reserva de prima de emisión realizada con fecha 5 de marzo de 2018, por la que se emiten 1.302.761 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, y su asignación a los accionistas de la Sociedad.

El número total de acciones de la Sociedad asciende a 5.000.014, todas de igual clase y serie, por lo que dicho precio de referencia por acción (21,10 €) supone una valoración total de la Sociedad de 105.500.295,4 €.

2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Estrategia de la Sociedad

La estrategia de la Sociedad consiste en maximizar los ingresos generados por el Centro Comercial ABC Serrano a medio plazo, y la rentabilidad de la inversión en el mismo.

La estrategia futura de la Sociedad se centrará en reforzar su capacidad de captación de inquilinos para los locales que actualmente se encuentran desocupados, proporcionar una experiencia de alta calidad a los clientes y convertirse en el líder en el centro de Madrid de restauración y de ocio. Para ello, la Sociedad aprovecha que el Centro Comercial tiene un mix de servicios (actividades deportivas, moda, alimentación, restauración, ...) en el centro urbano de Madrid, con dos accesos peatonales y uno para vehículos, con su correspondiente parking.

Para llevar a cabo esta estrategia, la Sociedad tiene contratados los servicios de gestión del complejo comercial con la sociedad IBA como gestor inmobiliario (ver apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo). Según el informe de gestión de IBA la estrategia de la Sociedad se basa fundamentalmente en aumentar la visibilidad y notoriedad del Centro Comercial con el objetivo de maximizar el flujo de visitantes al mismo.

La Sociedad ha planteado una estrategia de afluencia de personas con un objetivo de aumento del 15% del "footfall" actual.

La Sociedad también quiere aumentar su presencia en los medios, para ello potenciará sus campañas en marketing y en las redes sociales.

Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de la Sociedad se concretan en:

- Situación privilegiada en una zona comercial de más prestigio de Madrid con accesos desde dos vías principales como son la calle Serrano y el paseo de la Castellana.
- El activo está gestionado por una sociedad gestora con una experiencia probada en gestión de centros comerciales.
- Los inquilinos del Centro Comercial son operadores nacionales de las principales marcas españolas.
- Mercado de alto consumo para rentas medias - medias alta.

- Inmueble recién reformado. Ha sido objeto de una profunda remodelación que se ha ido acometiendo por fases a lo largo de los ejercicios 2015, 2016 y 2017, consiguiendo una configuración más práctica y moderna, incrementando la superficie alquilable en 500m².
- Alta diversificación de inquilinos.
- Ofrece al inversor la oportunidad de co-inversión en uno de los centros de la zona prime de Madrid.

2.8 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

La Sociedad no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

2.9 En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares

SERRANO 61 es titular del dominio “abcserrano.es” y de la marca ABC SERRANO CENTRO COMERCIAL.

Así mismo, la Sociedad tiene los derechos sobre el dominio “serrano61socimi.com”.

El inmueble de la Sociedad cuenta con las licencias necesarias para su actividad actual.

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

Los niveles de diversificación se pueden clasificar y valorar de acuerdo a los siguientes criterios:

- Clientes:

Los ingresos por arrendamientos del Centro Comercial ABC Serrano más relevantes a 31 de diciembre de 2017 correspondieron a 4 inquilinos principales, Mercadona, Reebok, Habitat y Pedro Larumbe. A continuación se detallan las rentas percibidas por los inquilinos principales del Centro Comercial, cuyo orden no coincide con el detalle de clientes numerados anteriormente.

Renta inquilinos principales - Rentas percibidas				
Unidad	Total Área (m ²)	% SBA	Renta Anual Bruta (€)	% Renta/Total rentas percibidas 2017
Inquilino 1	1.754	11,69%	193.431,12	5,81%
Inquilino 2	5.177	34,52%	981.195,72	29,46%
Inquilino 3	2.051	13,67%	514.393,31	15,44%
Inquilino 4	909	6,06%	338.066,16	10,15%
TOTAL	9.891	66%	2.027.086,31	60,87%

Fuente: IBA Capital Partners, S.L.

Los niveles de ocupación a 31 de diciembre de 2017 se sitúan en el 86,2% de la Superficie Bruta Alquilable.

- Proveedores

Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, el Centro Comercial ABC Serrano cuenta con tres tipos de proveedores: (i) el relacionado con la gestión inmobiliaria, mediante el contrato de gestión inmobiliaria suscrito con IBA Capital Partners, S.L., descrito en el punto 2.6.1; (ii) el contrato de gestión de la Sociedad, descrito en el punto 2.6, relacionado con servicios administrativos y generales, financieros, regulatorios, etc, contratado con Banca March, S.A.; (iii) los relacionados con servicios de auditoría, asesor registrado, banco agente y proveedor de liquidez, por su condición de sociedad cotizada en el MAB; y, (iv) los relacionados con los servicios de suministros.

En relación con la posible concentración de proveedores, resaltar que no existe ningún contrato relevante con ningún proveedor a excepción de los referidos con IBA Capital Partners, S.L., y con Banca March, S.A.

El peso estimado de los honorarios de IBA Capital Partners, S.L. y de Banca March, S.A. sobre el total de gastos de explotación de la Sociedad, según el plan de negocio de la Sociedad recogido en el punto 2.16 de este Documento Informativo, es de aproximadamente 400.000 € (31%) y 527.500 € (41%) respectivamente.

2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

El 13 de abril de 2013 se publicó en el BOE el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El

Real Decreto, que sigue las exigencias de recientes Directivas comunitarias (principalmente la Directiva 2010/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios), establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios de los edificios un certificado de eficiencia energética, certificado que consiste en un informe redactado y firmado por un técnico competente que contiene información sobre las características energéticas del Inmueble.

La obligación de entrega de este certificado es exigible para los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir del 1 de junio de 2013. La Sociedad cuenta con los certificados energéticos correspondientes al inmueble.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales.

La Sociedad no ha recibido subvenciones en materia medioambiental.

2.12 Información Financiera del Emisor

2.12.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera incluida en este apartado 2.12 se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y las cuentas anuales abreviadas auditadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, (en adelante “**Cuentas Anuales**”).

En el ejercicio que transcurrió entre el 11/06/2015 y el 31/12/2015 la Sociedad no tuvo actividad, y a cierre del mismo en sus cuentas figuraban en el pasivo: (i) capital social por una cifra de 3.000 €, (ii) reserva voluntaria por una cifra de – 593,47 € por los gastos de constitución de la Sociedad, y (iii) proveedores por un importe de 662,06 € por aplazamiento de pagos a proveedores; y, en el activo: (i), tesorería por importe de 2.951,66 €, y (ii) activo frente a las Administraciones Públicas por un montante de 116,93 €. Estas cuentas, que no fueron auditadas, se presentaron abreviadas y fueron aprobadas el 15 de febrero de 2016 por su socio único (ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.).

La información en las Cuentas Anuales ha sido elaborada por los Administradores de la Sociedad, de forma que éstas muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante los correspondientes ejercicios. Las Cuentas Anuales se incluyen en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular MAB 9/2017, y de acuerdo con el marco normativo vigente de información financiera aplicable a la misma, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales de SERRANO 61 y los correspondientes informes de auditoría de la Sociedad, se incorporan como **Anexo II** a este Documento Informativo.

Tal y como se recoge en el apartado 2.2 anterior, PwC fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2017, 2018, Y 2019, siendo a su vez el auditor de las cuentas anuales abreviadas anuales para el ejercicio 2016.

2.12.1.1 Balance de Situación

A continuación, se presenta el Balance de Situación de la Sociedad correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

A. Activo no corriente y corriente

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

Las partidas más relevantes del activo de la Sociedad son:

(i) Inmovilizado material

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

Inmovilizado material	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1-1-2017		
Altas	62.606 €	62.606 €
Bajas	-	-
Dotación por amortización	-11.569 €	-11.569 €
Saldo a 31-12-2017		
Coste	62.606 €	62.606 €
Amortización acumulada	-11.569 €	-11.569 €
Valor Neto Contable	51.037 €	51.037 €

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

(ii) Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid en la calle Serrano 61 que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad.

El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016 y se encuentra arrendado a diversos inquilinos, tal y como se describe en el punto 2.6.1 del presente Documento Informativo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el ejercicio anual finalizado 31 de diciembre de 2017 se detalla en la siguiente tabla:

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2017	55.566.675 €	15.849.935 €	15.219.929 €	86.636.539 €
Coste	55.566.675 €	16.281.550 €	15.219.929 €	87.068.154 €
Amortización acumulada	-	-431.615 €	-	-431.615 €
Valor Neto Contable	55.566.675 €	15.849.935 €	15.219.929 €	86.636.539 €
Altas	-	449.469 €	1.334.548 €	1.784.017 €
Bajas	-	-	-	-
Dotación por amortización	-	-706.053 €	-	-706.053 €
Saldo a 31-12-2017	55.566.675 €	15.593.351 €	16.554.477 €	87.714.503 €
Coste	55.566.675 €	16.731.019 €	16.554.477 €	88.852.171 €
Amortización acumulada	-	-1.137.668 €	-	-1.137.668 €
Valor Neto Contable	55.566.675 €	15.593.351 €	16.554.477 €	87.714.503 €

Las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con las obras que se han llevado en el centro, y las altas de construcciones se corresponden con los trabajos realizados y aportaciones a locales arrendados, durante el ejercicio 2017.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el ejercicio anual finalizado 31 de diciembre de 2016 se detalla en la siguiente tabla:

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2016				
Aportación del 16 de febrero de 2016	55.566.675 €	15.433.325 €	7.051.885 €	78.051.885 €
Altas	-	848.225 €	8.168.044 €	9.016.269 €
Bajas	-	-	-	-
Dotación por amortización	-	-431.615 €	-	-431.615 €
Saldo a 31-12-2016	55.566.675 €	15.849.935 €	15.219.929 €	86.636.539 €
Coste	55.566.675 €	16.281.550 €	15.219.929 €	87.068.154 €
Amortización acumulada	-	-431.615 €	-	-431.615 €
Valor Neto Contable	55.566.675 €	15.849.935 €	15.219.929 €	86.636.539 €

Las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con las obras que se llevaron a cabo en el centro, y las altas de construcciones se corresponden con los trabajos realizados y aportaciones a locales arrendados, durante el ejercicio 2016.

El valor de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, de acuerdo a la metodología establecida por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). La última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 30 de septiembre de 2017 con objeto de la adquisición de la Sociedad por parte de Banca March, S.A. y otros accionistas, en fecha 3 de octubre de 2017.

(iii) Inversiones financieras a largo plazo

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

Inversiones financieras a largo plazo	31/12/2017	31/12/2016
Fianzas	483.133 €	442.790 €
Total	483.133 €	442.790 €

(iv) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Inversiones financieras a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	850.121 €	639.277 €
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	577.643 €	365.423 €
Linealización de las rentas y anticipos	272.478 €	115.630 €
Deudores	-	158.224 €
Otros créditos con administraciones públicas	329.340 €	236.599 €
Deudores varios	2.233 €	-
Total	1.181.694 €	875.876 €

Durante el ejercicio 2017 se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 23,90 €. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene provisionado ningún importe por dicho concepto.

Durante el ejercicio 2016 no se produjeron pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes. La Sociedad no tenía provisionado en el balance abreviado ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2016.

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

La linealización de las rentas y anticipos se corresponde con el valor actualizado a cada fecha de la facturación pendiente de emitir de las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento.

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

El importe de la partida Otros Créditos con las Administraciones Públicas se corresponde con Hacienda Pública deudora por IVA.

(v) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de esta partida se refleja en el siguiente cuadro:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31/12/2017	31/12/2016
Tesorería	10.359.040 €	1.076.567 €
Total	10.359.040 €	1.076.567 €

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

A 31 de diciembre de 2017 las cuentas bancarias se encuentran pignoradas, sea cual fuere su saldo, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario con Caixa Bank, como garantía de pago de la deuda

Adicionalmente, por el acuerdo de garantía de rentas suscrito en fecha 3 de octubre de 2017, entre el anterior socio y los actuales, descrito en el punto 2.6.1 de este Documento informativo, se incluye en la cuenta de Tesorería a 31 de diciembre de 2017 un depósito de garantía de rentas indisponible, por un importe de 5.796.104 €.

El resto del importe de esta cuenta corresponde a flujos de caja generados por el negocio de la Sociedad, y a la ampliación de capital de fecha 3 de octubre de 2017, saldo que la Sociedad considera que es temporal.

B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente

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

Las partidas más relevantes del pasivo de la Sociedad son:

(i) Patrimonio Neto

a. Capital y prima de emisión

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

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

El 16 de febrero de 2016 el anterior socio único procedió a la venta de la totalidad de las participaciones de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose esta sociedad en el nuevo Socio Único de la Sociedad.

El 16 de febrero de 2016 la Sociedad procedió a realizar una nueva ampliación de capital por un importe de 30 € mediante la creación de 30 participaciones de 1 € de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de emisión de 18.135,71 € por participación, es decir, con una prima de asunción total de 544.071 €. Dichas participaciones sociales han sido totalmente suscritas y desembolsadas por IBA Capital Partners, S.L. que en aquel momento era el administrador único de la Sociedad.

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

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

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

El 3 de octubre Alice RE Holding S.L. procedió a la venta de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad a Banca March, S.A. y al resto de personas físicas y jurídicas a través del contrato de compraventa descrito anteriormente en el punto 2.4 del presente Documento Informativo.

El 3 de octubre, después de la compraventa descrita anteriormente, la Sociedad amplió su capital social en un importe de 3.637.183 € mediante la creación de 3.637.183 participaciones de 1 € de valor nominal, cada una íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias, y sin prima de emisión. Acordándose también el cambio de la forma de representación de las acciones, de títulos a anotaciones en cuenta.

Adicionalmente a lo anterior, tal como se indica en el apartado 2.4 anterior, con fecha 5 de marzo de 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, entre otros, un aumento de capital social en la cantidad de 1.302.761 euros con cargo a reserva de prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.302.761 nuevas acciones, nominativas, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una.

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

Sociedad	2017	
	Nº Acciones	% Participación
Banca March, S.A.	814.824*	22%*

*Las cifras aquí reflejadas difieren de las recogidas en la auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017 que se adjuntan en el Anexo II que contiene las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017. A estos efectos, tanto el Emisor como el Auditor declaran que dicho error numérico no es relevante a efectos de la imagen fiel de las cuentas anuales, por lo que consideran que no es necesaria la reformulación de las mismas.

Sociedad	2016	
	Nº Participaciones	% Participación
Alice RE Holding, S.L.	3.002	99%
Iba Capital Partners, S.L.	30	1%
Total	3.032	100%

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

	Nº Participaciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 1-1-2016	3.000	3.000 €	-	3.000 €
Otros Movimientos	32	32 €	53.382.843 €	53.382.875 €
Saldo a 31-12-2016	3.032	3.032 €	53.382.843 €	53.385.875 €

Otros movimientos reflejan el montante total del sumatorio de la ampliación de capital del 16 de febrero de 2016 por importe de 2 € y de la ampliación de capital del 16 de febrero de 2016 por importe de 30 €.

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

	Nº Acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 1-1-2017	3.032	3.032 €	53.382.843 €	53.385.875 €
Otros Movimientos	3.694.221	3.694.221 €	-	3.694.221 €
Saldo a 31-12-2017	3.697.253	3.697.253 €	53.382.843 €	57.080.096 €

Otros movimientos reflejan el montante total del sumatorio de la ampliación de capital del 19 de septiembre de 2017 por importe de 57.038 € y de la ampliación de capital del 3 de octubre de 2017 por importe de 3.637.183 €.

b. Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

Reservas	31/12/2017	31/12/2016
Reserva Legal	-	-
Otras Reservas	-46.903 €	-46.903 €
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-369.109 €	-
Total	-416.012 €	-46.903 €

Reserva legal

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

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

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

Otras reservas

A 31 de diciembre de 2017 el importe de las otras reservas es de 46.903 € se corresponden con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016. A 31 de diciembre de 2016 el importe ascendía a 46.903 €.

c. Resultados negativos de ejercicios anteriores

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

(ii) Provisiones a corto plazo

El saldo provisionado a 31 de diciembre de 2016 corresponde al importe devengado del impuesto sobre bienes inmuebles, de los inmuebles que era titular la Sociedad y de los que se ha recibido la liquidación durante el ejercicio 2017.

Provisiones a corto plazo	31/12/2016
Impuesto sobre Bienes Inmuebles y otros títulos	658.879 €
Total	658.879 €

(iii) Deudas a largo plazo

A cierre del ejercicio 2017 y 2016 las deudas a largo plazo se muestran en el siguiente cuadro:

Deudas a largo plazo	31/12/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	35.974.159 €	32.884.688 €
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)	529.666 €	527.975 €
Total	36.503.825 €	33.412.663 €

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

El valor en libros del préstamo fue registrado a 31 de diciembre de 2017, a coste amortizado, por importe de 36.169.812 €, y a 31 de diciembre de 2016 por importe de 32.884.688 €. A 31 de diciembre de 2016 se encontraba clasificado en su totalidad a largo plazo, dado que disponía de un periodo de carencia de 2 años y se comenzará a amortizar el 16 de febrero de 2018.

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

- Tramo A: 20.000.000 €, con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.
- Tramo B1: 15.650.500 €, con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.
- Tramo B2: 3.500.000 €, con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.

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

El mencionado préstamo de CaixaBank está sujeto al cumplimiento de los siguientes ratios:

- Ratio LTV (Loan to Value, o valor de la deuda sobre valor del activo) máximo del 60% durante los primeros tres años. Según el criterio del órgano de administración de la Sociedad se hayan cumplidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Ratio RCSD (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), como cociente entre el flujo de caja generado y el servicio de la deuda durante el año, de 1,10x, a cumplir a partir del 31 de diciembre de 2019.

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

Por otra parte, en el contrato de préstamo se incluyen covenants que exigen que Banca March, S.A. ostente directa o indirectamente al menos el 10% del capital social de la Sociedad, y que mantenga su capacidad de designar o cesar a la mayoría de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, así como que tenga un contrato de gestión inmobiliaria del Centro Comercial con un gestor de reconocido prestigio. El incumplimiento de estos covenants supondría la amortización anticipada obligatoria total del préstamo referido, lo que tendría un impacto negativo en la situación patrimonial de la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado en este epígrafe de "Deudas con entidades de crédito el arrendamiento financiero del inmovilizado material por un importe de 48.552 € a 31 de diciembre de 2017. En 2016 la Sociedad no tenía contrata ningún arrendamiento financiero.

(iv) Deudas a corto plazo

A cierre de los ejercicios 2017 y 2016, las deudas a corto plazo se muestran en el siguiente cuadro:

Deudas a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	244.204 €	75.682 €
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)	70.143 €	44.184 €
Total	314.347 €	119.866 €

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo están incluidas las cantidades del principal del préstamo a amortizar durante los siguientes 12 meses, que

ascienden a 146.814 € a 31 de diciembre de 2017, así como los intereses devengados y no pagados del mencionado préstamo, por un importe de 82.614 € en 2017 y 75.682 € en 2016.

A 31 de diciembre de 2016 la totalidad del principal del préstamo estaba clasificado como deudas con entidades de crédito a largo plazo.

(v) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	31/12/2017	31/12/2016
Proveedores	1.513.334 €	1.898.017 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.468 €	2.910 €
Acreedores varios	2.756 €	-
Total	1.524.558 €	1.900.927 €

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

(vi) Periodificaciones a corto plazo

El detalle del epígrafe Periodificaciones a corto plazo es el siguiente:

Periodificaciones a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016
Periodificaciones a corto plazo	5.796.104 €	-
Total	5.796.104 €	-

El saldo incluido en este epígrafe se corresponde con el importe de la garantía de rentas pendiente de liberar del acuerdo firmado el 3 de octubre de 2017 entre el socio anterior y los socios actuales, y que tiene como contrapartida la tesorería indisponible, siendo la fecha de vencimiento de dicha garantía el 31 de diciembre de 2019, lo que ha quedado mencionado anteriormente en el punto 2.12.1.1 de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", y detallado en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo.

2.12.1.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Los datos correspondientes a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

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

Los epígrafes más relevantes de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad son:

(i) Importe neto de la cifra de negocios

El Importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.307.782 €, y a 31 de diciembre de 2016 a 3.674.985 €, y se corresponde a las actividades ordinarias de la Sociedad por arrendamientos de la inversión inmobiliaria.

Importe Neto de la Cifra de Negocios	31/12/2017	31/12/2016
Arrendamiento de inmuebles	3.790.408 €	2.318.128 €
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	659.244 €	577.166 €
Refacturación de gastos	858.130 €	779.691 €
Total	5.307.782 €	3.674.985 €

(ii) Gastos de personal

El desglose de los Gastos de personal a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Gastos de personal	31/12/2017
Sueldo, salarios y asimilados	6.200 €
Seguridad social	876 €
Total	7.076 €

La Sociedad a 31 de diciembre de 2017 tiene un empleado. A 31 de diciembre de 2016 no tenía ningún empleado.

(iii) Gastos de explotación

El desglose de los Gastos de explotación a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	31/12/2017	31/12/2016
Otros gastos de explotación	-4.879.115 €	-3.103.568 €
Servicios exteriores	-4.103.562 €	-2.439.906 €
Tributos	-764.365 €	-663.662 €
Otros gastos de gestión corriente	-11.188 €	-
Total	-4.879.115 €	-3.103.568 €

El desglose de los servicios exteriores es el siguiente:

Servicios exteriores	31/12/2017	31/12/2016
Reparaciones y conservaciones	268.827 €	340.043 €
Servicios profesionales independientes	2.609.721 €	966.603 €
Primas de seguro	22.335 €	21.031 €
Servicios bancarios y similares	5.573 €	2.936 €
Publicidad y relaciones públicas	317.393 €	343.396 €
Suministros	297.434 €	229.799 €
Otros servicios	582.279 €	536.098 €
Total	4.103.562 €	2.439.906 €

En la partida de servicios profesionales independientes a 31/12/2017, aproximadamente el 82% corresponde a gastos no recurrentes (i) asociados a la compraventa de la Sociedad (valoraciones de asesores independientes, asesores legales, comisiones de intermediación, due diligence técnicas, notaría y registro, etc), de los que el de mayor importe corresponde a la facturación de la sociedad Colliers Internacional por un estudio sobre reposicionamiento del Centro Comercial, que ascendió a 1.512.500 €; (ii) a costes asociados a la ampliación de capital; y, (iii) a costes asociados al proceso de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al MAB (due diligence legal, asesor registrado, etc).

El resto de los servicios profesionales independientes son recurrentes, por importe de aproximadamente 470.000 €, y corresponden a pagos por servicios de auditoría, gestión inmobiliaria, etc.

El montante por gastos de gestión facturados por IBA Capital Partners, S.L. por el periodo comprendido entre octubre 2017 y 31 de diciembre de 2017 asciende a 98.630,14 €.

(iv) Ingresos y gastos financieros

El desglose de los ingresos y gastos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Resultado Financiero	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos financieros		
Otros ingresos financieros	47 €	820 €
Gastos financieros		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	-694.941 €	-509.731 €
TOTAL	-694.894 €	-508.911 €

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

Las Cuentas Anuales de Serrano 61 SOCIMI han sido auditadas por PwC, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 (Ley de SOCIMI) a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 2.6.3 anterior se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, incluyendo la fiscalidad aplicable al reparto de dividendos en las mismas. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios, y una vez atendidas las obligaciones mercantiles correspondientes.

En relación con la política de dividendos, los artículos 42, y 43 de los Estatutos Sociales establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 42.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO

- 1. Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas, en su caso, se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.*
- 2. La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.*
- 3. Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El importe mínimo a distribuir se establecerá de conformidad con la normativa aplicable en cada momento a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).*
- 4. Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y*

la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.

5. *La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.*
6. *La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.*
7. *La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.*

ARTÍCULO 43.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. *Derecho a la percepción de dividendos. 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 la forma que corresponda conforme a lo previsto en la normativa correspondiente y que acuerde la Junta General o, de ser el caso, el Consejo de Administración.*
2. *Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*
3. *Indemnización. En la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)*

El importe de la indemnización será aprobado por el Consejo de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.

Se incluye a continuación un ejemplo numérico del cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos:

Supuesto 1: La indemnización tributa al 0% en la Sociedad

Beneficio distribuible previo al gravamen especial: 250 / Beneficio a distribuir: 80% = 200 / Beneficio pendiente de distribuir: 50

Accionista A (50%): tributación superior al 10% / Percibe dividendo de 100

Accionista B (50%): tributación inferior al 10% / Percibe dividendo de 100 (si bien se deducirán/retendrán 19, percibiendo un neto de 81)

Gravamen especial: 19 (Gasto para la Sociedad)

Indemnización a pagar por accionista B a la Sociedad: 19 (Ingreso para la Sociedad que tributa al 0%)

Beneficio pendiente de distribuir: 50 (i.e. $50 - 19 + 19 = 50$)

Efecto en la Sociedad: 0

Supuesto 2: La indemnización tributa al 25% en la Sociedad

Beneficio distribuible previo al gravamen especial: 250 / Beneficio a distribuir: 80% = 200 / Beneficio pendiente de distribuir: 50

Accionista A (50%): tributación superior al 10% / Percibe dividendo de 100

Accionista B (50%): tributación inferior al 10% / Percibe dividendo de 100 (si bien se deducirán/retendrán 25,33, percibiendo un neto de 74,67)

Gravamen especial: 19 (Gasto para la Sociedad)

Indemnización a pagar por accionista B a la Sociedad (elevada al íntegro) = $19 + (19 \times 0,25) / (1 - 0,25) = 25,33$ (Ingreso para la Sociedad que tributa al 25%)

Impuesto sobre Sociedades: $25,33 \times 25\% = 6,33$

Beneficio pendiente de distribuir: 50 (i.e. $50 - 19 + 25,33 - 6,33 = 50$)

Efecto en la Sociedad: 0

4. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener 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 artículo 8.1 precedente 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. Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

5. *Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la sociedad (por ejemplo, el derivado del incumplimiento del requisito exigido por la Ley 11/2009 consistente en que al menos el 80% de las rentas del período impositivo procedan de determinadas fuentes), el Consejo de Administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior al calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo o, alternativamente, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización hasta un momento posterior.*

2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes.

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

La última información disponible son las cuentas anuales auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y las cuentas anuales abreviadas auditadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 descritas en el apartado anterior 2.12.

2.14 Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

La única inversión de la Sociedad ha sido la adquisición del Centro Comercial ABC Serrano, descrito en el punto 2.6.1 del presente Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene previsto realizar inversiones en otros activos inmobiliarios.

La Sociedad en la actualidad no tiene inversiones futuras comprometidas.

Las obras realizadas en el inmueble, descritas en el punto 2.6.1, han concluido a la fecha de presentación de este Documento Informativo, y han sido sufragadas íntegramente por el anterior propietario, tanto durante la duración de las mismas en periodo previo a la venta de la Sociedad con fecha 3 de octubre de 2017, como en periodo posterior a dicha transacción.

El montante total de las mencionadas obras asciende a 7.051.855 € en 2015, 8.168.044 € en 2016 y 1.334.548 € en 2017.

2.15 Información relativa a operaciones vinculadas

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 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.

Conforme establece el artículo tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas *“toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento*

financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; y las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores”.

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

	En miles de euros	
	2017	2016
Cifra de Negocio	5.308	3.675
Fondos Propios	55.673	52.970
1% Cifra de Negocios	53	37
1% Fondos Propios	557	530

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

A fecha del presente Documento Informativo, conforme a lo indicado en el apartado 2.6.1 del mismo, la Sociedad tiene suscrito un Contrato de Gestión de la Sociedad con Banca March, S.A.

En relación con lo anterior se hace constar que a la fecha de este Documento Informativo Banca March, S.A. es titular de 959.758 acciones representativas del 19,20% del capital social de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2017 Banca March, S.A. no ha facturado cantidad alguna a la Sociedad, comenzando la facturación en el ejercicio 2018.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

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

Adicionalmente, las operaciones con partes vinculadas están desglosadas en la nota 21 de las cuentas anuales para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 y en la nota 13 de las cuentas anuales abreviadas para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016.

De acuerdo con ello, se presenta en la siguiente tabla los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas en concepto de “Asset Management Fees”:

Operaciones Vinculadas	31/12/17	31/12/16
Alice RE Holing, S.L.	474.063 €	547.388 €
Iba Capital Partners, S.L.	98.630 €	-
Total	572.693 €	547.388 €

A 31 de diciembre de 2017, ambas sociedades han dejado de ser partes vinculadas.

2.16 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)

La Sociedad, desde su constitución, cuenta en su activo con el Centro Comercial ABC Serrano de Madrid, fuente íntegra de su generación de negocio. La fuente de ingresos de la Sociedad, por tanto, estará completamente constituida por las rentas que puedan producir los alquileres de los 46 locales comerciales del Centro Comercial.

La previsión de resultados de la Sociedad para el ejercicio 2018, y el ejercicio 2019, que constituyen el Plan de Negocio aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, por unanimidad, en fecha 5 de marzo de 2018, se presenta a continuación:

ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (Miles de €)	31/12/2018	31/12/2019
Importe neto de la cifra de negocios	5.600 €	5.600 €
Otros gastos de explotación	-1.288 €	-1.314 €
Gastos de personal	-31 €	-31 €
Amortización	-1.082 €	-1.082 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.199 €	3.173 €
Gastos financieros	-709 €	-705 €
RESULTADO FINANCIERO	-709 €	-705 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.490 €	2.468 €
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.490 €	2.468 €

Tal y como se indica al inicio de este punto, la totalidad de ingresos que obtiene la Sociedad provienen de las rentas de alquileres que pudieran producir los 46 locales del único inmueble que compone el activo de la misma, y que es el foco de gestión inmobiliaria de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.

Las estimaciones de ingresos de los años 2018 y 2019 están complementadas por la garantía de rentas netas con la que cuenta la Sociedad, descrita en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo. La Sociedad, por motivos de prudencia, establece como estimación de ingresos en ambos ejercicios el montante correspondiente a la renta garantizada.

El plan de negocio de la Sociedad consiste en llevar a la práctica la estrategia de comercialización, alcanzando un ratio de ocupación del 90% sobre SBA en 2018 y del 100% sobre SBA en 2019.

El Centro Comercial ABC Serrano, al tratarse de un activo ya construido y en funcionamiento, permite generar rentas desde el momento en que los accionistas actuales adquirieron la Sociedad.

El inmueble en el que está el Centro Comercial ha pasado por un proceso de remodelación integral, centrándose la estrategia de la nueva propiedad de la Sociedad en reposicionar el activo, comenzando por la ocupación de los locales de mayor superficie que en este momento no están alquilados, y de esta manera implantar polos de atracción que aporten flujo de visitantes al centro. A partir de ahí, posicionar los locales de menor superficie, en los que mayor impacto ha tenido el proceso de obras, y dotar de mayor rotación y, por tanto, facturación a las plazas de parking.

Principales hipótesis incluidas en la elaboración de las previsiones de negocio

1. Importe neto de la cifra de negocios

Factores condicionantes de la partida de importe neto de la cifra de negocios:

Nivel de Ocupación

El inmueble, en la actualidad, se encuentra ocupado en un 86,2% sobre SBA, tras la culminación de las obras que durante más de 18 meses han transformado la fisionomía del Centro Comercial.

El plan de negocio contemplado para la gestión del centro comercial implica una ocupación progresiva de los locales que han sufrido la desocupación, alcanzando unos niveles de alquiler de locales del 90% sobre SBA a finales de 2018, y hasta el 100% sobre SBA al término de 2019, manteniendo en gran medida los contratos de alquiler preexistentes.

Precios de alquiler, Renta y Flujo de Caja

Con base en las conversaciones mantenidas con inquilinos potenciales para completar la ocupación del Centro Comercial, así como en los niveles de rentas de mercado, observamos precios de alquiler medio de 100 €/m²/mes para los locales pequeños a ocupar, y de los 30 €/m²/mes para los espacios de más de 250 m².

A pesar de que para los locales alquilados actualmente se mantiene, por tanto, el nivel medio de rentas totales, se contempla una mejora en las mismas debido a:

- Inflación, a la que se vincula el incremento de rentas, establecida como hipótesis en el 2%.

- Activación del total de rentas variables de los inquilinos, vinculadas al nivel de ventas de los mismos, por lo que la consecución de afluencia de visitantes es primordial

La generación de ingresos netos, descontadas las bonificaciones de rentas y carencias, se mantiene en 84% y 94% para 2018 y 2019 respectivamente.

Como se ha indicado previamente, el importe neto de la cifra de negocio queda complementado por la garantía de rentas durante los años 2018 y 2019.

2. Otros gastos de explotación

Los importes de mayor peso en la partida de "Otros gastos de explotación" se corresponden con:

Gastos de gestión

Se han contemplado unos gastos de gestión de la Sociedad de entre 0,9% y 1,5% del valor del capital inicial de la misma, y en función del nivel de rentas netas que se consiga al gestionar el Centro Comercial. De esos gastos de gestión, 527.500 € fijos anuales corresponden al Contrato de Gestión de la Sociedad suscrito con Banca March, S.A., mientras que la parte variable hasta 0,90% o 1,5%, según el caso, corresponde al Contrato de Gestión Inmobiliaria suscrito con IBA Capital Partners, S.L. Estos gastos supondrán aproximadamente 527.500 € (41%) y 400.000 € (31%) de los gastos de explotación, respectivamente.

Gastos de personal

La Sociedad cuenta con una empleada a tiempo completo, ubicada permanentemente en el Centro Comercial ABC Serrano, y encargada de la supervisión y gestión del día a día del inmueble e inquilinos. El importe previsto de gastos de personal durante los años 2018 y 2019 asciende a 31.000 € más dietas y gastos en cada ejercicio.

3. Gastos financieros

La Sociedad cuenta con una financiación hipotecaria equivalente al 27% del total del activo que, durante los años 2018 y 2019, amortiza un total de 0,875% del importe financiado y, por la parte de intereses asociados, tiene previsto un coste total de 1.415.000 € en el total de los dos ejercicios contemplados en el plan de negocio.

4. Resultado del ejercicio

Se ha asumido que las necesidades de inversión en el activo (CAPEX) han quedado cubiertas con la remodelación acometida, por lo que se incluye una distribución de dividendo por el máximo del beneficio y caja generada, tras las obligaciones mercantiles relacionadas con el pago de intereses correspondientes a la financiación con la que cuenta la Sociedad.

2.16.1 Declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

La información financiera prospectiva de este apartado 2.16 está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente, y son comparables a los utilizados en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas al mismo por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y RD 602/2016 de 2 de diciembre. La información financiera prospectiva de este apartado 2.16 no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

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

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

La evolución del negocio de la Sociedad en los términos proyectados en sus previsiones obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo que, fundamentalmente, pueden afectar a los ingresos de la Sociedad:

- a) Riesgo de retrasos en el ritmo previsto de ocupación de los locales comerciales actualmente desocupados.
- b) Riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados.

Se recomienda que el inversor lea detalladamente el apartado 2.23 sobre Factores de Riesgo, junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

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

Las previsiones contenidas en el presente apartado han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 5 de marzo de 2018, por unanimidad.

2.17 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor

2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un consejo de Administración

Los artículos 29 a 36 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 29.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración.*
- 2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General de accionistas.*

ARTÍCULO 30.- COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1. El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de accionistas.*
- 2. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, confiará la gestión ordinaria de la Sociedad a los órganos delegados de administración y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.*

ARTÍCULO 31.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres (3) ni superior a siete (7), que será determinado por la Junta General de accionistas.*
- 2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.*

ARTÍCULO 32.- DURACIÓN DE CARGOS

1. *Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.*
2. *El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.*
3. *Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.*

ARTÍCULO 33.- DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- a) *El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá contar con uno o varios Vicepresidentes, quienes, de acuerdo con el orden que establezca el Consejo, sustituirán al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que ejerza el cargo de Secretario. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en la persona que se designe para ejercer el cargo de Secretario, en cuyo caso éste tendrá voz pero no voto.*
- b) *El Consejo de Administración podrá también nombrar potestativamente a un Vicesecretario que podrá no ser consejero.*

ARTÍCULO 34.- FACULTADES DE REPRESENTACIÓN

1. *El poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración, que actuará colegiadamente.*
2. *El Secretario y, en su caso el Vicesecretario del Consejo de Administración, tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General de accionistas y del Consejo de Administración.*
3. *El poder de representación de los órganos delegados se regirá por lo dispuesto en el acuerdo de delegación. A falta de indicación en contrario, se entenderá que el poder de representación se confiere a título individual al Consejero Delegado, en caso de existir, y en el supuesto de que se constituya una Comisión Ejecutiva, a su Presidente.*

ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. *El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones, respetando en todo caso la frecuencia mínima exigida por la Ley.*

2. *La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y la información relevante que corresponda, se realizará por el Presidente del Consejo de Administración o quien haga sus veces por cualquier medio que permita su recepción. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres días.*
3. *Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.*
4. *Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.*
5. *El Consejo de Administración podrá celebrarse en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.*

Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, la presida.

ARTÍCULO 36.- DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. *El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente.*
2. *Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la Ley, estos Estatutos Sociales o, en su caso, el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías.*
3. *De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces.*

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento Informativo, es la siguiente:

Miembro	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Rafael Canales Abaitua	Presidente	03/10/2017
D. Josep Emil Cloquell Martí	Vicepresidente	03/10/2017
D. José Luis Santos García	Vocal	05/03/2018
D. José Luis Palao Iturzaeta	Secretario no consejero	03/10/2017
Dña. Li Jun Chen Lin	Vicesecretaria no consejera	03/10/2017
D. Félix Ferreño Pérez	Vicesecretario no consejero	03/10/2017

2.17.2 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 caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

- **D. Rafael Canales Abaitua:** Licenciado en CC.EE. y Empresariales por la Universidad de Deusto. Máster en Gestión de Empresas de la EOI. PDD del IESE. Desde septiembre de 2016 es Director Territorial de Banca Patrimonial de Banca March, S.A.. Anteriormente ha sido Director General de Consulnor Servicios Financieros. Previamente ejerció cargos directivos en Argentaria en el área de Banca Corporativa y en Manufacturers Hanover Trust (actual JP Morgan). En el ámbito académico ha sido profesor de las asignaturas de Banca, Financiación Internacional y Dirección Financiera en ICADE, durante varios años y en diferentes cursos de E-2 y E-3.
- **Don Josep Emil Cloquell Martí:** Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad CEU Cardenal Herrera, CFA charterholder y Executive MBA por IESE. Cuenta 17 años de experiencia en el sector financiero, fundamentalmente en gestión de inversiones líquidas e ilíquidas. Comenzó su carrera en gestión de Derivados de Renta Variable en Banque Oddo para, después de 12 años, iniciar su carrera profesional en Banca March, S.A., asesorando a clientes institucionales en inversiones financieras y reales, líquidas e ilíquidas, como Director en banca Patrimonial de Banca March, S.A. Posteriormente fue Director de la Mesa de Distribución de Tesorería, y en la actualidad dirige la Unidad de Coinversión de Banca March, S.A.
- **D. José Luis Santos García:** Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E-2) en Madrid. Comenzó su carrera profesional hace 30 años en BNP España como analista financiero, para dos años más tarde ser nombrado director de la oficina de Rafael Calvo. Con posterioridad se incorpora a la Caixa, y más tarde ocupa diferentes puestos en Banco Banif – Santander Private Banking. Continuó su carrera profesional en Banco Espíritu Santo, Sucursal en España, como director General de Particulares y responsable del área de Producto, Banca Institucional y Redes Externas. Al finalizar este periodo, inició una nueva etapa en Novobanco como Director General y miembro del Comité de Dirección, para posteriormente ser nombrado

Executive Vicepresidente en Lombard Odier España. Desde noviembre del año 2016 y en la actualidad, es el Director del área de Banca Patrimonial en Banca March.

- **D. José Luis Palao Iturzaeta:** Socio del Departamento Mercantil de Garrigues, firma donde ha desarrollado desde 1998 toda su carrera profesional. Está especializado en Derecho del Mercado de Valores y en Derecho Bancario y Financiero, siendo considerado experto en operaciones de renta variable y renta fija. Asimismo, cuenta con gran experiencia en el asesoramiento a sociedades cotizadas tanto en el mercado continuo como en el Mercado Alternativo Bursátil. José Luis Palao es Licenciado en Derecho y Master en Derecho empresarial (Centro de estudios Garrigues). Cada año es incluido en los más prestigiosos directorios internacionales en el área de capital markets e imparte de forma regular clases y cursos y es ponente habitual en jornadas y seminarios. Autor de numerosos artículos y capítulos sobre su área de especialidad.
- **Dña. Li Jun Chen Lin:** Asociado principal de la práctica de Bancario y Financiero, Mercado de Capitales y Mercantil Societario de Garrigues, firma donde ha desarrollado desde 2007 toda su carrera profesional. Cuenta con una dilatada experiencia en el área del derecho bancario y financiero, habiendo participado en su experiencia profesional en operaciones de gran relevancia y trascendencia. Por otra parte, asesora de manera recurrente tanto a sociedades como a entidades financieras, nacionales e internacionales, en operaciones financieras (corporativo, infraestructuras, adquisición y refinanciación) y societarias.
- **D. Félix Ferreño Pérez:** Asociado principal del Departamento Mercantil de Garrigues. Asesora a clientes de diversos sectores en materia de fusiones y adquisiciones, inversiones de capital riesgo, operaciones de mercado de valores, *joint ventures* y reestructuraciones corporativas. Félix tiene especialmente experiencia asesorando a clientes del sector asegurador y de capital riesgo. Ha asesorado tanto a bancos como a aseguradoras en varias de las más recientes operaciones de bancaseguros y de reaseguro, y tiene amplia experiencia asesorando en todas las fases del ciclo de inversión del *private equity*. Félix se incorporó a Garrigues en septiembre de 2007. De septiembre 2013 a septiembre 2014 se incorporó en *secondment* a la oficina de Londres de Cravath como *Foreign Corporate Associate*. Durante este año su práctica se centró en operaciones de mercado de valores, tanto deuda como *equity*.

2.17.3 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 37 de los Estatutos Sociales de la Sociedad la condición y el ejercicio del cargo de Administrador no será retribuido.

No existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

ARTÍCULO 37.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

El cargo de Administrador no será retribuido. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del órgano de administración serán reembolsados por los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención en que incurran como consecuencia de su asistencia a las reuniones del mismo.

2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene un empleado con el cargo de Responsable Administrativo, para desarrollar labores administrativas relacionadas con la gestión del Centro Comercial en Madrid.

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

El Emisor cuenta a la fecha de este Documento Informativo con 9 accionistas titulares de una participación igual o superior al 5% del capital social. A continuación se muestra el detalle la composición accionarial a fecha del presente Documento Informativo.

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	% s/ Capital Social
BORGINO, S.A.	250.003	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER SL	250.003	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	250.003	5,00%
ALCOR SOCIEDAD ESTRATEGICA, S.L.	250.003	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	250.003	5,00%
MARFECO, S.L.	250.003	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	250.003	5,00%
BANCA MARCH, S.A.	959.758	959.758	19,20%
83 Accionistas minoritarios	2.040.232	2.040.232	40,80%
Total	5.000.014	5.000.014	100,00%

No existen administradores ni directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social de la Sociedad.

2.20 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara mediante Acta de fecha 5 de marzo de 2018 que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de incorporación de la Sociedad al MAB.

2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración, mediante Acta de fecha 5 de marzo de 2018, declara que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permitirá 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.

La Sociedad ha elaborado un informe detallado sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad, adjunto en el **Anexo III** de este Documento Informativo.

2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 5 de marzo de 2018, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en Materias relativas a los Mercados de Valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.serrano61socimi.es).

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 Reglamento Interno de Conducta se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, y ha sido remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2.23 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de SERRANO 61 SOCIMI están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se ha venido describiendo a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo, especialmente la recogida en este punto 2.23 de riesgos.

Si cualquiera de los riesgos descritos a continuación se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de SERRANO 61 SOCIMI podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un impacto adverso en el precio de las acciones de SERRANO 61 SOCIMI, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. 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.

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.

En relación con el contenido de los sub-epígrafes contenidos en este punto 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre riesgos operativos (punto 2.23.1), riesgos asociados a la actividad de la Sociedad y al sector inmobiliario (punto 2.23.2), riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI (punto 2.23.3), y riesgos fiscales (punto 2.23.4).

2.23.1 Riesgos operativos

Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad mantiene una deuda con CaixaBank por un préstamo hipotecario que a 31 diciembre de 2017 asciende a 36 millones de euros aproximadamente, a un tipo de interés de Euribor 3 meses + 1,75%, y vencimiento 16 de febrero de 2031.

Potenciales variaciones al alza en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad, pudiendo provocar un impacto sustancial adverso en el negocio, resultados y situación financiera del Emisor.

El nivel de apalancamiento de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2017, entendido como el ratio deuda financiera neta/patrimonio neto, asciende a un 46,45%, considerado por la Sociedad como aceptable.

Por otra parte, el mencionado préstamo de CaixaBank está sujeto al cumplimiento de los siguientes ratios:

- Ratio LTV (Loan to Value, o valor de la deuda sobre valor del activo) máximo del 60% durante los primeros tres años. A diciembre de 2017, el ratio LTV estaba alrededor del 42%, lejos del límite establecido.
- Ratio RCSD (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), como cociente entre el flujo de caja generado y el servicio de la deuda durante el año, de 1,10x, a cumplir a partir del 31 de diciembre de 2019. A 31/12/2017 el ratio RCSD era de 14,71x.

Así mismo, la Sociedad ha aportado una serie de garantías del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, adicionales a la hipotecaria, tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias y prenda sobre todos los derechos de crédito.

Por otra parte, en el contrato de préstamo se incluyen covenants que exigen que Banca March, S.A. ostente directa o indirectamente al menos el 10% del capital social de la Sociedad, y que mantenga su capacidad de designar o cesar a la mayoría de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, así como tener un contrato de gestión del inmueble con un gestor externo de reconocido prestigio. El incumplimiento de estos covenants supondría la amortización anticipada obligatoria total del préstamo referido, lo que tendría un impacto negativo en la situación patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad posee un único activo inmobiliario, el Centro Comercial, por lo que sus resultados son totalmente dependientes del buen desarrollo y fin de dicho Centro comercial. Por tanto, cualquier desviación o incumplimiento del plan de negocio asociado a esta única inversión, en plazos de ejecución y/o costes, puede tener un efecto adverso en los resultados y en la situación financiera de la Sociedad.

Concentración geográfica

La Sociedad tiene un único activo inmobiliario en su cartera, el Centro Comercial ABC Serrano, situado en la ciudad de Madrid, calle Serrano, 61 (el “**Centro Comercial ABC Serrano**” o el “**Centro Comercial**”). En caso de modificaciones urbanísticas específicas que le afecten, o por condiciones económicas particulares que presente esta demarcación, incluida la estacionalidad turística, podría verse afectada negativamente en la situación financiera, los resultados o la valoración de la sociedad.

Concentración de inquilinos

Los ingresos provenientes de 4 de los inquilinos del centro comercial, Mercadona, Reebok, Habitat y Pedro Larumbe, constituyen el 60,87% del total de rentas percibidas del ejercicio 2017. A continuación se detallan las rentas percibidas por los inquilinos principales del Centro Comercial, cuyo orden no coincide con el detalle de clientes numerados anteriormente.

Renta inquilinos principales - Rentas percibidas				
Unidad	Total Área (m ²)	% SBA	Renta Anual Bruta (€)	% Renta/Total rentas percibidas 2017
Inquilino 1	1.754	11,69%	193.431,12	5,81%
Inquilino 2	5.177	34,52%	981.195,72	29,46%
Inquilino 3	2.051	13,67%	514.393,31	15,44%
Inquilino 4	909	6,06%	338.066,16	10,15%
TOTAL	9.891	66%	2.027.086,31	60,87%

Fuente: IBA Capital Partners, S.L.

En el caso de que alguno o todos estos clientes no renovaran sus contratos al vencimiento, la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo de forma importante el nivel de ocupación del inmueble y los ingresos, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, de los flujos operativos y de la valoración de la Sociedad.

Riesgo de competencia a través de nuevos Centros Comerciales, otros establecimientos localizados en las mismas zonas comerciales así como el comercio por internet podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de las operaciones financieras de la Sociedad

La Sociedad se enfrenta a la competencia de otros complejos comerciales dentro de su área geográfica de interés e influencia, por lo que la apertura de establecimientos comerciales próximos a la zona en la que la Sociedad tiene localizado su activo comercial (ver punto 2.6.1), puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de locales; (ii) un descenso de los precios de los espacios en los centros comerciales; y (iii) una dificultad en la consecución de las rentas esperadas debido a un exceso de oferta de espacio comercial. Asimismo, el Centro Comercial de la Sociedad compite con otras ofertas minoristas dentro de su área de influencia.

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

Riesgo de reducción del valor de mercado del activo inmobiliario y de estimación inexacta del valor futuro de venta del mismo

La tenencia y adquisición del activo inmobiliario implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado del activo podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas, cambios normativos, etc.

El beneficio del Emisor dependerá en gran medida de que se cumplan o no las estimaciones que realice sobre esas rentas futuras. En la medida en que éstas sean incorrectas o inexactas esto

podría provocar un error en la estimación del valor futuro de venta del activo, así como un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad principal de SERRANO 61 SOCIMI es el arrendamiento y la gestión del Centro Comercial ABC Serrano.

En la actividad de arrendamiento, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados relacionados:

- (i) Con los índices de ocupación, en el sentido de mantener locales desocupados, o no conseguir que los inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no conseguir nuevos arrendatarios;
- (ii) Con la falta de pago del alquiler, y/o la renovación de contratos en condiciones inferiores a las estimadas; y,
- (iii) Con incrementos inesperados de costes de mantenimiento y renovación, y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas, dificultando la compensación de las importantes inversiones iniciales en el inmueble destinado a arrendamiento. Generalmente los costes de mantenimiento, incluidos impuestos y seguros, no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos generados por las rentas.

Si la Sociedad no lograra (i) unos niveles de ocupación elevados; o (ii) aumentara el nivel de impagados o las renovaciones fuesen en condiciones inferiores a las estimadas; o (iii) si no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

Por otra parte, 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.

Estos riesgos están mitigados dentro de la Sociedad mediante una gestión activa del inmueble enfocada en la puesta en valor del mismo, que asegure un posicionamiento, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

Así mismo, y hasta diciembre de 2019, actúa también como mitigante la existencia de una "Garantía de Rentas" cuyo contenido queda descrito en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo, y por el cual ALICE RE HOLDINGS, como vendedor de la Sociedad, garantiza a los compradores de la misma (B. March, S.A. y otros accionistas minoritarios) que la Sociedad,

percibirá una “Renta Anual Garantizada” de 5.600.000 €, desde la fecha de firma del contrato de compraventa (3 de octubre de 2017) hasta el 31 de diciembre de 2019.

Riesgo asociado a que factores externos no controlados por la Sociedad puedan tener un impacto negativo en el número de visitas al Centro Comercial y, por tanto, en la demanda y el valor de la propiedad de la Sociedad

Los ingresos de la Sociedad dependen exclusivamente del Centro Comercial ABC Serrano, siendo un factor determinante, a la hora de valorar un Centro Comercial o de establecer el precio de un alquiler por metro cuadrado, el número de visitas de potenciales clientes que este Centro Comercial tiene anualmente. Por tanto, una disminución de dicho número de visitas puede afectar negativamente a la demanda de alquiler de sus espacios comerciales y, por tanto, al valor del activo.

Además, circunstancias o factores externos tales como los accidentes, los fallos del sistema de control y seguridad, incluyendo atentados o actos vandálicos u otros eventos externos similares, podrían plantear problemas en la seguridad del centro comercial, y suponer un daño a la reputación e imagen del mismo, pudiendo finalmente afectar de forma directa o indirecta a los resultados de la Compañía.

La Sociedad tiene contratados diferentes seguros frente a determinados riesgos. Sin embargo, dichos seguros pueden no cubrir, total o parcialmente, los daños que puedan sufrir los activos de la Sociedad, siendo por otro lado, económicamente inviable asegurar todos los posibles riesgos de la Sociedad.

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

Riesgo de cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad

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

Un cambio significativo en las mencionadas disposiciones legales y reglamentarias, en especial, el régimen fiscal de SOCIMI, o un cambio que pudiera afectar 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 y proyecciones y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos relativos a la gestión del activo por parte de terceros

La Sociedad ha externalizado la gestión del Centro Comercial mediante contrato suscrito con IBA Capital Partners, S.L., (el “**Gestor Inmobiliario**”) tal como se describe en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo, y en virtud del cual esta entidad se encargará principalmente:

- De todos los aspectos relacionados con la gestión diaria del Centro Comercial, su comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y ulterior venta;
- De determinadas labores de gestión administrativa del Centro Comercial y de la Sociedad (mediante subcontratación o mediante medios propios).

Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

Los intereses del Gestor Inmobiliario pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad

El Gestor Inmobiliario podrá actuar como gestor, promotor, gestor de inversiones, intermediario, administrador, asesor de inversiones u operador en relación con, o dedicarse de otro modo a, otras carteras o cuentas, o crear o promover otras carteras o cuentas que tengan activos y/o un enfoque geográfico comparables a los de la Sociedad.

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de dicho gestor, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

No puede afirmarse que el Gestor Inmobiliario vaya a tener éxito en la consecución de las tareas encargadas por la Sociedad

No existe garantía de que el Gestor Inmobiliario de la Sociedad vaya a tener éxito a la hora de ejecutar las tareas encargadas por 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 y/o la estrategia de la Sociedad se vea modificada puntual o permanentemente (por acuerdo de los accionistas), de forma que la Sociedad se vea obligada a adaptar su actuación a una estrategia diferente a la descrita en el presente Documento Informativo.

La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal del Gestor Inmobiliario y podría sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de su personal

Aunque el Gestor Inmobiliario, ha acordado con la Sociedad dedicar personal y tiempo suficiente a la prestación de servicios a la Sociedad, ésta no tiene ningún control directo sobre ello.

En el caso de que el Gestor Inmobiliario no fuera capaz de asignar eficientemente el tiempo y/o los recursos humanos apropiados a la gestión de la Sociedad encomendada, o si algún miembro

del equipo gestor no estuviese disponible, por las razones que fuere, la Sociedad podría verse perjudicada.

Adicionalmente, el hecho de que cualquiera de los empleados del Gestor Inmobiliario actuara o fuera acusado de algún asunto que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

La Sociedad también podría verse perjudicada si su reputación o la del Gestor Inmobiliario se viesen alteradas. En particular, los litigios, las acusaciones de mala conducta o los errores operativos o cualquier otra publicidad negativa así como especulaciones en la prensa sobre la Sociedad, sus gestores o cualquiera de los miembros del personal de los mismos, fueran exactos o no, podrían dañar la reputación de la Sociedad, de los referidos gestores o del su personal, lo que a su vez podría dar lugar a que posibles contrapartes y otros terceros, tales como inquilinos, socios de empresas conjuntas, prestamistas, administraciones públicas, comercializadores o inversores, entre otros, alteraran su predisposición, o incluso no estuvieran dispuestos, a contratar con la Sociedad, sus gestores o el personal de los mismos. Ello podría determinar un efecto desfavorable significativo en la capacidad de la Sociedad para obtener la rentabilidad prevista y, por tanto, podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

La Sociedad depende de la pericia del Gestor Inmobiliario y sus empleados, y cualquier salida de alguno de ellos puede influir desfavorablemente en la Sociedad

La salida o baja, por cualquier motivo, de un miembro del personal del Gestor Inmobiliario podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de éste para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad.

Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o del Gestor Inmobiliario, tales como la situación financiera del propio Gestor Inmobiliario, o la realización de movimientos corporativos, o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener a su personal.

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del personal del Gestor Inmobiliario, no existe ninguna garantía de que el mismo sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario español o con relaciones de negocio similares en el mercado español, y aun encontrándolas, que dichas incorporaciones fueran exitosas

Igualmente, la marcha de un miembro del personal del Gestor Inmobiliario de la Sociedad a un competidor podría tener un efecto desfavorable significativo en la posición competitiva de la Sociedad.

Cualquiera de las circunstancias antedichas podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por último, si la Sociedad decidiera resolver el Contrato de Gestión Inmobiliaria que le une contractualmente con su Gestor Inmobiliario, no existe ninguna garantía de que pueda encontrarse un gestor alternativo debidamente cualificado, o de que pueda contratarse en términos comparables a los aplicables en el contrato actual.

2.23.2 Riesgos asociados a la actividad del Emisor y al sector inmobiliario

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.

La Sociedad no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá o no una ralentización del actual ciclo de 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 inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria

Los activos inmobiliarios se caracterizan por ser más ilíquidos que los de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir, podría verse condicionada negativamente, tanto en plazo como en precio, para materializar las transacciones necesarias para llevar a cabo tal desinversión.

Asimismo, los ingresos obtenidos por arrendamientos de los Inmuebles que posee la Sociedad están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los Inmuebles;
- La capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- Los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar el Inmueble, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento del mismo; y
- La capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

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

2.23.3 Riesgos asociados a las acciones de la compañía

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

A la hora de estimar la valoración de la Sociedad para la fijación del precio de referencia de las acciones, se ha tenido en cuenta (tal como queda recogido en el punto 2.4 de este Documento Informativo), (i) la compraventa de acciones y la ampliación de capital de fecha 3 de octubre de 2017, para hacer frente, por parte de Banca March, S.A. y 64 accionistas minoritarios, a la adquisición de la Sociedad; y, (ii) la ampliación de capital de fecha 5 de marzo de 2018. Esta valoración **podría no coincidir con las expectativas que el inversor tenga sobre la Sociedad. Así mismo**, en caso de que el mercado y el Centro Comercial, único activo en el balance de la Sociedad, no evolucionaran conforme a lo previsto por ésta, podría llegar a impactar en el valor del activo y, por ende, de la propia Sociedad.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

No obstante, se han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez (tal y como este término se define en el punto 3.9 posterior) las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver punto 3.9 posterior).

Influencia del accionista mayoritario

A fecha de presentación de este Documento Informativo la Sociedad tiene un accionista con una participación del 19,20% del capital social, que es Banca March, S.A. Este porcentaje de participación no puede disminuir por debajo del 10% debido a un covenant incluido en el contrato de préstamo hipotecario que la Sociedad tiene contratado con CaixaBank, que exige que Banca March, S.A. ostente directa o indirectamente al menos el 10% del capital social de la Sociedad, y que mantenga su capacidad de designar o cesar a la mayoría de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad. El incumplimiento de este covenant supondría la amortización anticipada obligatoria total del préstamo referido.

Los intereses de este accionista mayoritario pueden ser distintos de los del resto de accionistas de la Sociedad, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros de su Consejo de Administración.

No existe ningún otro accionista con una participación de control en la Sociedad, aunque si existen 8 accionistas con una participación del 5% en el capital social.

Evolución de la cotización

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

Recomendaciones de buen gobierno

Al no resultar de aplicación a la Sociedad, por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial, 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"), si bien sí dispone de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

2.23.4 Riesgos fiscales

Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI

Con fecha 3 de octubre de 2017 la Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la aplicación del régimen fiscal especial previsto para SOCIMI. La preceptiva comunicación a la Agencia Tributaria se llevó a efecto con fecha 12 de febrero de 2018, por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del 1 de enero de 2018 en adelante. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 (tal y como han quedado descritos en el apartado 2.6.3 anterior). Tal y como se describe en el mismo punto 2.6.3., 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 43 de los Estatutos Sociales, relativo a Reglas Especiales para la Distribución de Dividendos, en su punto 3, queda recogida la indemnización a la Sociedad establecida en caso de

darse esta circunstancia, lo que puede verse en el apartado 2.12.3 de este Documento Informativo.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1 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

En Junta General y Universal de Accionistas de fecha 3 de octubre de 2017 se acuerda solicitar la incorporación a negociación en el MAB, segmento para MAB-SOCIMI (MAB-SOCIMI), de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, siendo ratificado dicho acuerdo en Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 5 de marzo de 2018.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de CINCO MILLONES CATORCE EUROS (5.000.014,00 €), representado por 5.000.014 acciones, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

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.

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

En el momento de incorporación al MAB, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 9/2017, dado que existen 83 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5%, que poseen 2.040.232 acciones cuyo valor estimado asciende a 43.048.895,20 €, en base al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración el 15 de marzo de 2018, de 21,10 € por acción. El montante total es superior, por tanto, a los 2.000.000 de euros establecidos por dicha Circular.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "**Ley de Sociedades de Capital**" o "**LSC**"), así como en la Ley de SOCIMI, Real Decreto Legislativo 4/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores y en el Real Decreto-Ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

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

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€), tal como se describe en el Artículo 6 de los Estatutos Sociales, tal como se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES

- 1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. Se registrarán por la normativa aplicable en materia de mercados de valores.*
- 2. 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.*
- 3. 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.*
- 4. 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 en su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes 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.*

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad son ordinarias y gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

a) 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 y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 2.6.3. del presente Documento Informativo.

b) Derecho de asistencia y voto

El derecho de asistencia queda recogido en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 25.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

- 1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.*
- 2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y, en su caso, por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas.*
- 3. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.*

c) Derecho de suscripción preferente

El derecho de suscripción preferente queda recogido en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 14.- DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y SU EXCLUSIÓN

- 1. En los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, cuando proceda de acuerdo con la*

normativa aplicable, los accionistas de la Sociedad podrán ejercitar dentro del plazo que a este efecto les conceda el Consejo de Administración, que no será inferior al mínimo previsto por la Ley, el derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean en ese momento.

2. *La Junta General de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, podrán excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente por exigencias del interés social en los casos y con las condiciones previstas en la normativa aplicable.*
3. *No habrá lugar al derecho de suscripción preferente cuando el aumento del capital social se deba a la conversión de obligaciones en acciones o a la absorción de otra sociedad o de todo o parte del patrimonio escindido de otra sociedad.*

d) 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 Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del Artículo 10 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 10.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

1. Libre transmisión de acciones

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

2. Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes

circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 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 las mismas condiciones.

3.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6 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 Circular MAB 9/2017, los 9 accionistas con una participación igual o superior al 5% del capital social se comprometen frente a la Sociedad, respecto de cualesquiera acciones de la Sociedad de su propiedad, u otros valores que den derecho a la adquisición o suscripción de dichas acciones, a no ofrecer, vender, acordar la venta o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la venta de acciones, incluso mediante transacciones con derivados.

El presente compromiso permanecerá durante el plazo de un (1) año desde la fecha de incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

No existen administradores ni directivos que tengan participación en el capital social de la Sociedad.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso, las transmisiones de acciones que puedan resultar de la puesta a disposición del proveedor de liquidez que la Sociedad designe en cada momento.

3.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos para-sociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad se encuentran adaptados a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMI en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos para sociales; (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB; y (iv) la comunicación de cambios de control de la Sociedad.

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

ARTÍCULO 10.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

1. *Libre transmisión de acciones.*

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

2. *Transmisión en caso de cambio de control.*

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 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 las mismas condiciones.

ARTÍCULO 48.- COMUNICACIÓN DE PACTOS

1. *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su Propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.*

2. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que*

se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

3. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”).*

ARTÍCULO 49.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MAB

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

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

ARTÍCULO 50.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

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

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del MAB.

3.8 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 18.- JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. *La Junta General de accionistas debidamente convocada y constituida, representará a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.*

2. *La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General de accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General de accionistas deberá ser aprobado por ésta.*

ARTÍCULO 19.- CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. *Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.*
2. *La Junta General de accionistas ordinaria 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, sin perjuicio de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.*
3. *Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien por virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.*

ARTÍCULO 20.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. *Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la forma y con el contenido mínimo previstos por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.*
2. *Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, solicitándolo mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.*
3. *Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.*

4. *El órgano de administración deberá, asimismo, convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, el 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el órgano de administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.*
5. *Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas Generales de accionistas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.*

ARTÍCULO 21.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

1. *La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio.*
2. *La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de los administradores o de un número de socios que representen, al menos, la cuarta parte (25%) del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.*
3. *La Junta General de accionistas podrá, asimismo, suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su Reglamento, caso de ser aprobado.*

ARTÍCULO 22.- CONSTITUCIÓN

La Junta General de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen un quórum de constitución superior.

No obstante lo anterior, se requerirá la asistencia y el voto favorable, de al menos, el setenta y seis por ciento (76%) del capital social de la Sociedad en primera convocatoria, y de al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social de la Sociedad en segunda convocatoria para la adopción de acuerdos sobre las siguientes materias:

- (a) *las decisiones relativas al aumento o reducción voluntario del capital social, al cambio de ejercicio fiscal y a cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad (excepto las modificaciones de los artículos estatutarios contenidos en el Título VI de los presentes Estatutos cuya modificación solo precisará el voto favorable de la mayoría simple).*
- (b) *la fusión, escisión, transformación, concentración, división del capital social, cesión global de activos y pasivos, traslado del domicilio social al extranjero, y cualesquiera*

otras operaciones de consolidación o reestructuración de la Sociedad o que impliquen modificaciones estructurales de la Sociedad;

- (c) la emisión de obligaciones por la Sociedad;*
- (d) toda decisión relativa a la modificación del órgano de administración, o del número de integrantes del Consejo; y*
- (e) la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones.*

Asimismo, se requerirá la asistencia y el voto favorable de, al menos, el ochenta y uno por cien (81%) del capital social en primera convocatoria y de, al menos, el ochenta por cien (80%) en segunda convocatoria, para la adopción de acuerdos relativos a la disolución o liquidación voluntaria de la Sociedad; a la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del Mercado Alternativo Bursátil y a la venta de activos inmobiliarios.

ARTÍCULO 23.- JUNTA GENERAL UNIVERSAL

La Junta General de accionistas se entenderá en todo caso convocada y quedará válidamente constituida para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

ARTÍCULO 25.-DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

- 1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.*
- 2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y, en su caso, por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas.*
- 3. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.*

ARTÍCULO 26.- PRESIDENCIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de accionistas será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, quien estará asistido por un Secretario, que será el Secretario del Consejo de Administración. En defecto de los anteriores, se estará a lo dispuesto en el régimen de sustitución previsto en el Reglamento de la Junta General de accionistas, en su caso, o en su defecto, actuarán como Presidente y Secretario los accionistas elegidos por la Junta General.

ARTÍCULO 27.- DELIBERACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. *El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.*
2. *Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en su caso, a las reglas de desarrollo previstas en el Reglamento de la Junta General de accionistas.*
3. *Cada acción con derecho de voto presente o representada en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.*
4. *Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.*
5. *Se requerirá la asistencia y el voto favorable de las mayorías establecidas en el artículo 22 de los estatutos sociales para la adopción de acuerdos relativos a las materias identificadas en dicho artículo.*

ARTÍCULO 28.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. *El acta de la Junta General de accionistas será aprobada en cualquiera de las formas previstas por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.*
2. *El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.*

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

Con fecha 6 de marzo de 2018 se ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el "**Contrato de Liquidez**") entre la Sociedad, Banca March, S.A. y BANCO INVERSI, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "**INVERSI**" o 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 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB y por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB, (en adelante, la "**Circular del MAB 7/2017**").

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, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, 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 la Circular del MAB 7/2017.

Es intención de las partes que sea el Emisor quién provea al Proveedor de liquidez el efectivo y las acciones necesarias para permitir al Proveedor de liquidez cumplir con el objetivo de favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de las acciones de la Sociedad en el MAB. No obstante, en la medida que en la fecha de suscripción del contrato de liquidez, la Sociedad no es titular del efectivo y las acciones necesarias para tal fin, inicialmente será el accionista principal, es decir Banca March, S.A., quién proveerá de las acciones y el efectivo necesarios para permitir al Proveedor de liquidez cumplir con el objetivo de favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de las acciones de la Sociedad en el MAB. No obstante lo anterior, está previsto que una vez que se hayan incorporado a negociación las acciones de la Sociedad en el MAB, el mencionado accionista venda a la Sociedad, en un plazo no superior de 15 días a contar desde la incorporación de las acciones en el MAB, un número de acciones suficiente para que sea la propia Sociedad la que ponga a disposición del Proveedor de liquidez las acciones y el efectivo necesarios para cumplir con lo previsto en el contrato. Una vez se produzca la venta de las mencionadas acciones por parte de Banca March, S.A. a la Sociedad, Banca March, S.A. dejará de ser parte del Contrato de Liquidez.

Por tanto, Banca March, S.A. ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 € en efectivo y un total de 14.219 acciones de la Sociedad, con un valor aproximado estimado de 300.020 €, considerando el precio de referencia por acción de 21,10 €, y que en total representan un 0,284% del capital social, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos asumidos en virtud del Contrato de Liquidez.

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

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que no se 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 la otra parte por escrito con una antelación mínima de 30 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.”

4 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 2 de noviembre de 2017, a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**" o el "**Asesor Registrado**").

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

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 5.1.

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.

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

No aplica

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

El despacho J&A Garrigues, S.L.P., con N.I.F. B 81709081 y domicilio en calle Hermosilla nº3, ha prestado asesoramiento legal y fiscal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, y ha realizado una due diligence societaria sobre la Sociedad.

PwC Asesores de Negocios S.L. ha realizado un informe de due diligence financiera de la Sociedad, con fecha 19 de marzo de 2018.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad BANCO INVERSI, S.A., entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Avenida de la Hispanidad nº 6, Madrid, y con CIF A-83/131.433.

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

ANEXO II Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017 y cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016, junto a los informes de auditoría

ANEXO III Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno

ANEXO I

Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE503006442018

Fecha: 12-02-2018

Hora: 13:39:36

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

Asunto: Escrito comunicación acuerdo acogimiento régimen SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87311361

Nombre / Razón social: SERRANO 61 DESARROLLO SA

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	Escrito AEAT acogimiento régimen SOCIMI.DOC	ESCRITO AEAT ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI DOC	200 - Otros documentos	55808	9E3968365734434D2FDB460D46193DF73C38A34C	CLRRCSMT2CM3MYU 5
2	Anexo I_Acuerdos sociales RM_Nombramiento consejeros.pdf	ANEXO I ACUERDOS SOCIALES RM NOMBRAMIENTO CONSEJER	200 - Otros documentos	7463792	8AE8C6F9082A90E9F1012B2683F0F21F585B54E7	DYCX PQV7GBYG24V K
3	Anexo II_Estatutos.pdf	ANEXO II ESTATUTOS PDF	200 - Otros documentos	198248	7DF58F14F397A26681A7FA37FAE333DD9096023F	S3XP4Q83GP7FVYZQ
	Anexo III_Acuerdo JGAccionist	ANEXO III ACUERDO				

4	as acogimiento régimen SOCIMI.PD F	JGACCIONIST AS ACOGIMIENTO REGIME	200 - Otros documentos	1803248	29C6C40246ED33019FC486 3E4F2223CC8ABFF757	99VFE6MYE2M24MFJ
---	--	--	---------------------------	---------	--	------------------

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación 9T4BFCZYWBDUBBM5** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

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

ANEXO II

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017 y cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016, junto a los informes de auditoría

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

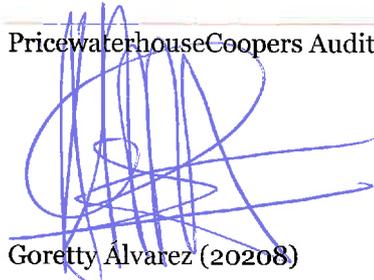
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez (20208)

5 de febrero de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00648
SELLO CORPORATIVO: 98,00 EUR

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



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

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Información general

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

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

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

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

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

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

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

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

Arrendamientos

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

d) Agrupación de partidas

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

e) Comparación de la información

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

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

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

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

3.4 Activos financieros

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

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.6 Patrimonio neto

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

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

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

3.7 Pasivos financieros

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

Débitos y partidas a pagar:

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

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

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

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

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

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

3.11 Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

3.12 Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

3.14 Costes por intereses

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

3.15 Fianzas

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

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

3.16 Estado de flujos de efectivo

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

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

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

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

a.1) Riesgo de tipo de interés

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

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

a.2) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

4.2. Gestión del capital

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

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

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

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

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

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

4.3. Valor razonable

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

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

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

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




5. Inmovilizado material

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

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

a) Pérdidas por deterioro

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

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

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

c) Bienes totalmente amortizados

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

d) Seguros

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

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

f) Bienes bajo arrendamiento financiero

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

a) Pérdidas por deterioro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

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

c) Bienes totalmente amortizados

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

d) Seguros

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

e) Garantías

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

f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

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

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

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

b) Pasivos financieros:

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

7.2 Análisis por vencimientos

Activos financieros							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Cilientes (Nota 9)	852.354	-	-	-	-	-	852.354
Otras inversiones financieras (Nota 9)	-	72.829	65.684	161.787	11.276	171.558	483.133
Total	852.354	72.829	65.684	161.787	11.276	171.558	1.335.487

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

Pasivos financieros							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 14)	1.516.090	-	-	-	-	-	1.516.090
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	244.204	211.182	1.729.514	2.665.855	2.925.520	28.442.088	36.218.363
Otros pasivos financieros (Nota 14)	70.143	73.772	72.982	179.763	12.529	190.620	599.809
Total	1.830.437	284.954	1.802.496	2.845.618	2.938.049	28.632.708	38.334.262

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

?

[Handwritten signature]

8. Inversiones financieras

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

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

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:

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

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

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

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

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

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

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

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

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2017

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

2016

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

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

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

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

b) Acciones en patrimonio propias

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

c) Reservas

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

I. Reserva legal

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

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

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

II. Otras reservas

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

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

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

d) Ganancias por acción

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

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

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

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

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

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución de resultados

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

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

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

13. Provisiones a corto plazo

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

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

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Acreeedores

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

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

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

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

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

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

15. Periodificaciones a corto plazo

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

16. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

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

c) Gastos de personal

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1
			34

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

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

d) Otros gastos de explotación

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

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

18. Resultado financiero

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

19. Contingencias

a) Pasivos contingentes

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

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

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

Compromisos por arrendamiento operativo

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

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

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

20. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

b) Retribución al personal de alta dirección

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

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

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

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

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

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

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

21. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

22. Información sobre medio ambiente

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

23. Hechos posteriores al cierre

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

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

24. Honorarios de auditores de cuentas

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

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

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

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

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

2. Magnitudes financieras

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

3. Investigación y desarrollo

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

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

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

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

5. Adquisición de acciones propias

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

6. Política de Dividendos

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

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

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

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

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

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

7. Uso de instrumentos financieros

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

8. Gestión de riesgos financieros

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

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

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

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

9. Información sobre el Pago a proveedores

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

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

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

10. Personal

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

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

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

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

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

11. Información sobre servicios profesionales exteriores

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

12. Medio ambiente

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

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

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

FIRMANTES

FIRMA



Consejero:



Consejero:

SERRANO 61 DESARROLLO, S.L.

Informe de auditoría independiente de
cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2016



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los socios de Serrano 61 Desarrollo, S.L. por encargo del Administrador único:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Serrano 61 Desarrollo, S.L., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Serrano 61 Desarrollo, 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 abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Serrano 61 Desarrollo, S.L. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

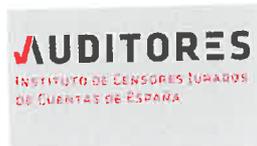
Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2015, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, no han sido auditadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Goretty Alvarez

31 de marzo de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/24808
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



SERRANO 61 DESARROLLO, S.L.

Cuentas Anuales abreviadas

Al 31 de diciembre de 2016



SERRANO 61 DESARROLLO, S.L.
BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	2016	2015 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		87.079.329	-
Inversiones inmobiliarias	4	86.636.539	-
Inversiones financieras a largo plazo		442.790	-
Otras inversiones financieras a largo plazo.	5, 6	442.790	-
ACTIVO CORRIENTE		1.982.869	3.069
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		875.876	117
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5, 6	639.277	-
Administraciones públicas	6, 11	236.599	117
Periodificaciones		30.426	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	7	1.076.567	2.952
TOTAL ACTIVO		89.062.198	3.069

(*) No auditado

Las notas 1 a la 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas

45



SERRANO 61 DESARROLLO, S.L.
BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2016	2015 (*)
PATRIMONIO NETO		52.969.863	2.407
Fondos propios	8	52.969.863	3.000
Capital		3.032	3.000
Capital escriturado		3.032	3.000
Prima de asunción		53.382.843	-
Reservas	9	(46.903)	(593)
Reservas Voluntarias		-	-
Otras reservas		(46.903)	(593)
Resultados de ejercicios anteriores		-	-
Resultado del ejercicio		(369.109)	-
PASIVO NO CORRIENTE		33.412.663	-
Deudas a largo plazo	5,10	33.412.663	-
Deudas con entidades de crédito		32.884.688	-
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		527.975	-
PASIVO CORRIENTE		2.679.672	662
Provisiones	10	658.879	-
Deudas a corto plazo	5,10	119.866	662
Deudas con entidades de crédito		75.682	-
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		44.184	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.900.927	-
Acreedores varios	5, 10	1.898.017	662
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10, 11	2.910	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		89.062.198	3.069

(*) No auditado

Las notas 1 a la 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

TJ



SERRANO 61 DESARROLLO, S.L.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y AL
PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 11 DE JUNIO DE 2015 HASTA EL 31
DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA	Nota	2016	2015 (*)
Importe neto de la cifra de negocios.	12	3.674.985	-
Otros gastos de explotación.	12	(3.103.568)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias.	4	(431.615)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		139.802	-
Ingresos financieros.		820	-
Gastos financieros		(509.731)	-
RESULTADO FINANCIERO	12	(508.911)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(369.109)	-
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(369.109)	-

(*) No auditado

Las notas 1 a la 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

TS



SERRANO 61 DESARROLLO, S.L.
MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

1. Información general

La sociedad Serrano 61 Desarrollo, S.L., (en adelante la Sociedad) fue constituida el 11 de junio de 2015 y tiene su domicilio social en calle José Ortega y Gasset nº11, 1º Derecha, 28006, de Madrid.

Su objeto social es la adquisición, participación, administración, gestión, venta, financiación e intercambio de bienes inmuebles o de valores de sociedades tenedoras de bienes inmuebles así como prestación de servicios a empresas del grupo.

Llevar a cabo cualquier actividad estimada útil para el logro de su objeto, siempre no obstante bajo las limitaciones expuestas por las normas y regulaciones aplicables en España, siempre y cuando se ciñan exclusivamente al objeto social expuesto en el párrafo anterior.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores y las propias entidades de crédito, así como todas aquellas actividades incluidas en el objeto que estén sujetas a cualquier legislación especial, que será la que las regule.

Tales actividades podrán ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, bien en forma directa, bien en forma indirecta mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras entidades de objeto idéntico o análogo o mediante cualesquiera otras formas admitidas en derecho.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

La Sociedad forma parte de un grupo de Sociedades (en adelante, el "Grupo"), siendo su accionista principal Alice RE Holding, S.L. domiciliada en calle José Ortega y Gasset 11, 1º Derecha, 28006, de Madrid.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2017.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

TJ



Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 11 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobadas por el Socio Único en fecha 15 de febrero de 2016 y no han sido auditadas. Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

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

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

Se detallan a continuación las principales estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad:

Deterioro de activos financieros

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

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

TJ



Valoración de los activos no corrientes

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

Estimación de los incentivos al arrendamiento

La Sociedad tiene su inversión inmobiliaria arrendada a varios inquilinos por períodos variables. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamientos atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar las rentas atendiendo a los años en los que las rentas están estipuladas en los contratos y no dependen de las variaciones del mercado. Estas estimaciones son analizadas al cierre de cada ejercicio por el Administrador Único.

d) Comparación de la información

Dado que, tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida con fecha 11 de junio de 2015, el pasado ejercicio social tuvo una duración inferior a un año, desde el 11 de junio de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015, mientras que las referentes al año actual incluyen el ejercicio fiscal íntegro, es decir, desde el 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016, en consecuencia, las cifras del ejercicio no son comparativas.

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. Normas de registro y valoración

a) Inversiones inmobiliarias

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

TS



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

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

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

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

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

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

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

b) Costes por intereses

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

13



c) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como es el caso del fondo de comercio, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance abreviado por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

d) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance abreviado que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Créditos a empresas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance abreviado.

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

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

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

4



Fianzas y depósitos

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

e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen, la tesorería depositada en la caja de la Sociedad, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

f) Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

g) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

T



h) Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

i) Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

TS



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

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

j) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

k) Arrendamientos

La Sociedad obtiene rentas por los arrendamientos de los locales de un Centro Comercial. Los ingresos derivados de los arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo de cada arrendamiento.

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

l) Transacciones entre partes vinculadas

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

m) Costes por intereses

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

n) Medioambiente

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

4. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad. El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016 y se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no disponía de inversiones inmobiliarias.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016, se muestran en la tabla siguiente:

	Euros			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 1-1-2016	-	-	-	-
Aportación del 16 de febrero de 2016	55.566.675	15.433.325	7.051.885	78.051.885
Altas	-	848.225	8.168.044	9.016.269
Bajas	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(431.615)	-	(431.615)
Saldo a 31-12-2016	55.566.675	15.849.935	15.219.929	86.636.539
Coste	55.566.675	16.281.550	15.219.929	87.068.154
Amortización acumulada	-	(431.615)	-	(431.615)
Valor neto contable 31-12-2016	55.566.675	15.849.935	15.219.929	86.636.539

Las cifras de la cuenta de resultados abreviada a 31 de diciembre de 2016 provienen exclusivamente de la dotación de amortización de la inversión inmobiliaria.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

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



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

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

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

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

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

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

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance abreviado y totalmente amortizados.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

e) Garantías

La inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe son garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank S.A. (ver nota 10).



5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

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

Activos financieros:

2016	A largo plazo	A corto plazo	2016
	Créditos	Créditos	Total
	Otros	Otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 6)	442.790	639.277	1.082.067
Total	442.790	639.277	1.082.067

Al 31 de diciembre de 2015 no había activos financieros en la sociedad.

Pasivos financieros:

2016	A largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
			2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	32.884.688	527.975	33.412.663
Total	32.884.688	527.975	33.412.663

2016	A corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
			2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	75.682	1.942.201	2.017.883
Total	75.682	1.942.201	2.017.883
Total pasivos financieros	32.960.370	2.470.176	35.430.546

2015	A corto plazo	
	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	662	662
Total	662	662
Total pasivos financieros	662	662

5.2. Análisis por vencimientos

Activos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Cilientes (Nota 6)	639.277	-	-	-	0	0	639.277
Otras inversiones financieras (Nota 6)	-	80.427	14.400	60.835	109.391	177.737	442.790
Total	639.277	80.427	14.400	60.835	109.391	177.737	1.082.067
Pasivos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 10)	1.898.017	-	-	-	-	-	1.898.017
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	75.682	146.814	195.753	48.938	4.328.088	28.165.095	32.960.370
Otros pasivos financieros (Nota 10)	44.184	52.663	18.035	72.982	186.810	197.485	572.159
Total	2.017.883	199.477	213.788	121.920	4.514.898	28.362.580	35.430.546

B



6. Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar es como sigue:

	2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:	
Fianzas (nota 5)	442.790
Total	442.790
	2016
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:	
Clientes por ventas y prestación de servicios	365.423
Linealización de las rentas y anticipos	115.630
Deudores	158.224
Otros créditos con las Administraciones Públicas	236.599
Total	875.876
Total préstamos y partidas a cobrar	1.318.666
	2015
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	117
Total	117
Total préstamos y partidas a cobrar	117

Durante el ejercicio 2016 no se produjeron pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes. Además, la Sociedad no tenía provisionado en el balance abreviado ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2016.

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2016 es de 97.181 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2015), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 1 y 2 meses.

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

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



7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Tesorería	1.076.567	2.952
	1.076.567	2.952

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

El 31 de diciembre de 2016 las cuentas bancarias se encuentran pignoradas, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario y 500.000 euros están restringidos como garantía de cobertura del servicio de la deuda hasta 16 de febrero de 2018, a 31 de diciembre de 2015 no había efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida.

8. Capital y prima de asunción

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

El 16 de febrero de 2016, el Socio Único decidió ampliar el capital de la Sociedad mediante la aportación no dineraria del Centro Comercial ABC Serrano en la cantidad de 2 euros mediante la creación de 2 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emiten con una prima de asunción de 39.025.942 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 78.051.884 euros. En acto único el Socio Único aprueba la distribución de prima de asunción por importe de 25.213.112 euros, con lo que la prima de asunción final queda establecida en 53.838.772 euros.

El 16 de febrero de 2016 el anterior socio único procedió a la venta de la totalidad de las participaciones a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose este en el nuevo Socio Único de la Sociedad.

El 16 de febrero de 2016 la Sociedad procedió a realizar una nueva ampliación de capital por un importe de 30 euros con una prima de emisión de 18.135,71 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 544.071 euros. Dichas participaciones sociales han sido totalmente suscritas y desembolsadas por IBA Capital Partners, S.L. que es asimismo el actual Administrador Único de la Sociedad. Mediante este hecho la Sociedad pierde su carácter de unipersonalidad.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Capital escriturado	3.032	3.000
Prima de asunción	53.382.843	-
	53.385.875	3.000

Del total de las participaciones sociales 3.002 de ellas se encuentran pignoradas en favor del préstamo hipotecario descrito en la nota 10.

TJ



9. Reservas

Reserva legal

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

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

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

Otras reservas

El importe de las otras reservas es de 46.903 euros se corresponden con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria (593 euros a 31 de diciembre de 2015).

10. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	32.884.688	-
Fianzas	527.975	-
Total	33.412.663	-
	2016	2015
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	75.682	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.898.017	662
Fianzas	44.184	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.910	-
Total	2.020.793	662
Total débitos y partidas a pagar	35.433.456	662

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

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

TJ



El valor en libros del préstamo fue registrado, a 31 de diciembre de 2016, a coste amortizado por importe de 32.884.688 euros, clasificado en su totalidad a largo plazo, dado que dispone de un periodo de carencia de 2 años y se comenzará a amortizar el 16 de febrero de 2018. El único importe reconocido a corto plazo corresponde a los intereses devengado y no pagados al 31 de diciembre de 2016.

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

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

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

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

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

La Sociedad aportaba una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la prenda sobre las participaciones sociales.

La Sociedad constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, como condición esencial para la concesión de este contrato. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

La vigencia del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertos ratios, que según el criterio del Administrador Único de la Sociedad se hayan cumplidos al 31 de diciembre de 2016.

b) Acreeedores

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

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

U



11. Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2016	2015
Activos y Pasivos		
H.P. acreedora por retenciones	156	-
H.P. acreedora por IVA	236.443	(117)
H.P. acreedora por IRPF	(2.910)	-
Total activos y pasivos	233.689	(117)

A continuación se incluye un detalle de la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales abreviadas:

	Euros		Neto
	Aumentos	Disminuciones	
			2016
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(369.109)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(369.109)
Diferencias permanentes	1.501		1.501
Diferencias temporarias			-
Compensación de bases imponibles negativas			-
			1.501
Base imponible (resultado fiscal)			(367.608)
Tipo impositivo			25%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta			156
Hacienda Pública a cobrar / (pagar)			156

Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 no se ha llevado a cabo actividad alguna por la empresa, por lo que no procede el cálculo del impuesto de sociedades.

De acuerdo con el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, con efectos para todos los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2012 se limita la deducibilidad de los gastos financieros. De esta forma, sólo serán deducibles los gastos financieros netos hasta alcanzar el 30% del beneficio operativo de cada ejercicio. No obstante, se admite la deducibilidad de 1.000.000 de euros, aunque se supere el indicado porcentaje. Durante el ejercicio 2016 no hay gastos financieros que superen dicho umbral, por lo que la totalidad de los gastos financieros se ha considerado deducible. Adicionalmente se limita en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los periodos 2014 y 2015.

IS



Por otro lado, el 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre la que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2014 y 2015. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del 2015.

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, esta limitación, del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones, no tiene efecto más allá del cierre del ejercicio 2015, si bien se mantiene el límite a la deducibilidad del gasto financiero.

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Ejercicios pendientes de comprobación:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación.

El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Se ha producido la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre 2014, según la cual el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ha sido modificado pasando del 30% al 28%, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 y al 25%, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016. En virtud de dicha Ley la compensación de bases imponibles queda limitada al 70% permitiéndose en todo caso un mínimo de un millón de euros, siendo el plazo de aplicación ilimitado.

TS



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

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

12. Ingresos y gastos

a) Ingresos

El importe de la cifra de negocios registrado a 31 de diciembre de 2016 por importe de 3.674.985 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2015) se corresponde con el ingreso por arrendamientos de la Inversión Inmobiliaria.

Las rentas han sido calculadas de forma lineal tal y como se estipula en la Nota 3.j de la presente memoria abreviada.

A cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene registrado en el activo del balance abreviado una cuenta a cobrar a clientes a corto plazo por importe de 115.630 euros (0 euros a cierre de 2015) que se corresponde con el valor actual de la facturación pendiente de emitir por las linealizaciones de las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento.

b) Gastos de explotación

	<u>2016</u>
Servicios exteriores:	
Reparaciones y conservaciones	340.043
Servicios de profesionales independientes	966.603
Seguros	21.031
Servicios bancarios y similares	2.936
Publicidad y relaciones públicas	343.396
Suministros	229.799
Otros servicios	536.098
Otros tributos	663.662
Total otros gastos de explotación	<u>3.103.568</u>

Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no ha incurrido en gastos que deban ser considerados como "Gastos de explotación".

TS



c) Ingresos y gastos financieros

	<u>2016</u>
Ingresos financieros	
Otros ingresos financieros	820
Gastos financieros	
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(509.731)
Resultado financiero	<u>(508.911)</u>

Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no ha incurrido en gastos que deban ser considerados como "Resultado financiero".

13. Saldos y operaciones con empresas del grupo y asociadas

A 31 de diciembre de 2015 y 2016, la Sociedad no tenía saldos deudores ni acreedores con empresas del grupo.

a) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	<u>2016</u>
Gastos:	
Alice Re Holding, S.L.	547.388
	<u>547.388</u>

Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no ha tenido transacciones con partes vinculadas.

14. Información sobre el medio ambiente

Durante el ejercicio 2016 y 2015, no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

D



15. Compromisos, Garantías y Contingencias

La Sociedad alquila varios locales bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen una duración de entre uno y veinte años, siendo la mayor parte de los mismos renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Euros
	2016
Menos de un año	2.943.758
Entre uno y cinco años	10.150.768
Más de cinco años	13.061.947
	26.156.473

La Sociedad no tiene pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio, por lo que no se prevé que surjan pasivos significativos distintos de aquellos que ya están provisionados.

La compañía no tiene otorgadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 garantías con terceros.

La compañía no tenía ningún compromiso de compra-venta a 31 de diciembre de 2016 y 2015.

16. Hechos posteriores al Cierre

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales abreviadas.

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 15.000 euros (en el ejercicio 2015 las cuentas no fueron auditadas al no tener la empresa actividad), no habiéndose devengado otro tipo de honorarios por ninguna sociedad vinculada con la marca PricewaterhouseCoopers.

I



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

El Administrador Único de la sociedad Serrano 61 Desarrollo, S.L., en fecha 30 de marzo de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas, que constan de Balance abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada y Memoria abreviada, del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTE

FIRMA

Thierry Julienne
Administrador Único p.p.
(En representación de IBA Capital Partners, S.L.)

ANEXO III

Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno



Serrano61

SOCIMI

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

MARZO 2018

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	2
3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	5
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	6
5. ACTIVIDADES DE CONTROL.....	7
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	9
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	9

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

Como consecuencia de la próxima incorporación de las acciones de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “**MAB**”), se preparara este informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

1. INTRODUCCIÓN

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI SA es una entidad mercantil de duración indefinida y domiciliada en Madrid, calle Serrano 61, 28006 de Madrid, con N.I.F. número A-87311361.

Fue constituida por tiempo indefinido y transformada en Sociedad Anónima mediante escritura autorizada el 20 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-604.818, inscripción 8ª.

Con fecha 12 de febrero de 2018 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”).

La Sociedad está regida por un Órgano de Administración, compuesta por tres consejeros y tiene como objeto social la adquisición y tenencia de activos inmobiliarios.

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La principal actividad de la Sociedad es la tenencia y explotación del centro comercial “ABC Serrano”, ubicado en Madrid, con entrada por las calles Serrano nº 61 y Paseo de la Castellana nº 32, del que es titular (el “**Centro Comercial**”).

El órgano de administración de la Sociedad es el consejo de administración, cuya principal responsabilidad es la representación y administración de los negocios de la misma.

El consejo de administración es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo por la Sociedad. Entre las principales funciones del consejo de administración se encuentran las siguientes: (i) Elaboración, revisión y formulación de las cuentas anuales; (ii) diseño, supervisión y mantenimiento del sistema de control interno y, en particular, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la

elaboración de las cuentas anuales; y (iii) valorar y dar la respuesta adecuada ante posibles conflictos de intereses. El consejo de administración se reúne, como mínimo, trimestralmente.

La composición actual del consejo de administración es de tres (3) miembros, siendo los mismos los siguientes: (i) D. Rafael Canales Abaitua (Presidente del Consejo); (ii) D. Josep Emil Cloquell Martín (Vicepresidente del Consejo); y (iii) D. José Luis Santos García (Vocal).

D. José Luis Palao Iturzaeta desempeña el cargo de Secretario no consejero, y Dña. Li Jun Chen Lin y D. Félix Ferreño Pérez desempeñan los cargos de Vicesecretarios no consejeros.

El consejo de administración cuenta con el apoyo de varios proveedores de servicios externos que son especialistas en su campo, entre los que destacan un asesor contable, un asesor legal y fiscal, y el asesor registrado.

Asimismo, la Sociedad ha externalizado los siguientes servicios de gestión:

- Externalización de los servicios de gestión del Centro Comercial: La Sociedad ha suscrito un contrato de gestión inmobiliaria con IBA Capital Partners, S.L., en virtud del cual esta entidad se encargará:
 - (i) De todos los aspectos relacionados con la gestión diaria del Centro Comercial, su comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y ulterior venta; incluyendo, entre otros: (a) de la supervisión del estado de licencias requeridas para el correcto funcionamiento del Centro Comercial, así como de la gestión por cuenta de la Sociedad de cualesquiera actuaciones se requieran para el mantenimiento de las mismas y para que el Centro Comercial opere correctamente en virtud de la normativa existente aplicable al mismo; (b) del asesoramiento a la Sociedad en el planteamiento estratégico del Centro Comercial, haciendo recomendaciones en cuanto a la comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y posible ulterior venta del Centro Comercial; (c) del asesoramiento a la Sociedad en la determinación de la fórmula óptima de explotación del Centro Comercial y el correspondiente mix de arrendatarios del Centro Comercial de cara a optimizar su valor comercial, así como de la implementación del plan estratégico mediante la contratación de nuevos inquilinos en las condiciones más óptimas para la Sociedad; (d) de la selección y contratación por cuenta de la Sociedad de un asesor inmobiliario o *property manager* de prestigio que será el encargado de la gerencia *in situ* del Centro Comercial; (e) de la elaboración anual del presupuesto ordinario de explotación del Centro Comercial que se someterá a la aprobación del consejo de administración de la Sociedad; (f) de la tramitación de todas las facturas de proveedores del Centro Comercial; (g) de la negociación de las ofertas y, una vez obtenido el visto bueno de la Sociedad, de la contratación por cuenta de la Sociedad de las pólizas de seguro obligatorias y multirriesgo necesarias para el Centro Comercial; (h) de la preparación y entrega trimestral a la Sociedad de un

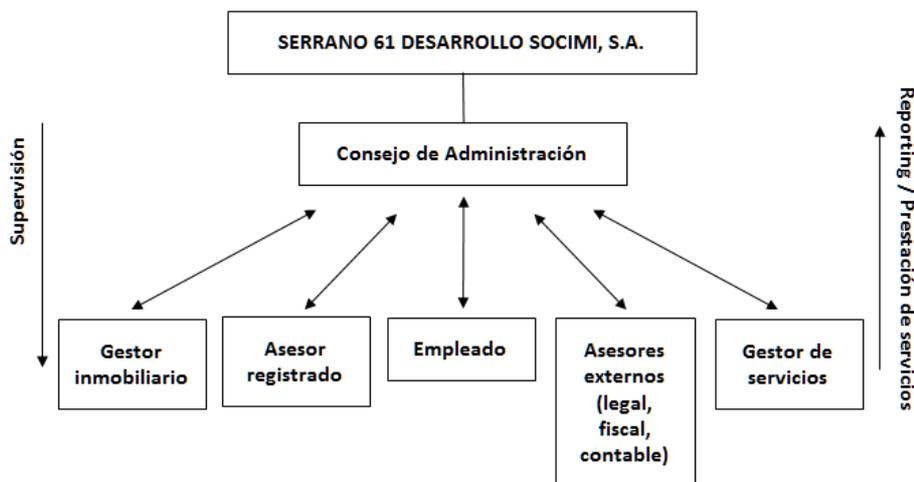
informe de explotación del Centro Comercial; (i) de la propuesta a la Sociedad de la desinversión en el Centro Comercial, ya sea mediante la venta de activos o de acciones, buscando compradores del Centro Comercial en las mejores condiciones económicas posibles; y (j) del mantenimiento permanente y actualizado de la base documental del Centro Comercial.

- (ii) De determinadas labores de gestión administrativa del Centro Comercial y de la Sociedad (mediante subcontratación o mediante medios propios); incluyendo, entre otros, la llevanza de la contabilidad de la explotación del Centro Comercial y de la propia Sociedad, así como la llevanza adecuada de sus libros de comercio y contabilidad, presentación de impuestos corrientes (salvo cuando sea necesaria la contratación de un experto) y cumplimiento del resto de las obligaciones formales que le competan, excluyendo a estos efectos las obligaciones formales y fiscales que correspondan a la Sociedad para mantener el régimen de SOCIMI y aquellas derivadas de la cotización de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de contratación.
- Externalización de los servicios de gestión de la Sociedad: La Sociedad ha suscrito un contrato de servicios de gestión con Banca March, S.A., en virtud del cual esta entidad se encargará de prestar a la Sociedad los siguientes servicios: (a) asumir, con el apoyo en su caso de los asesores externos antes referidos, la gestión cotidiana de la Sociedad en todos aquellos aspectos no cubiertos bajo el contrato de servicios de gestión inmobiliaria suscrito con IBA Capital Partners, S.L., incluyendo por ejemplo los siguientes: administración y servicios generales, asuntos financieros, regulatorios, fiscales, legales y de negocio; (b) prestar asesoramiento, asistencia y/o recomendaciones al consejo de administración de la Sociedad respecto de las cuestiones referidas en el apartado anterior; (c) coordinar la celebración de juntas generales de accionistas de la Sociedad; (d) revisar la documentación e información contable, fiscal, regulatoria o financiera que sea necesaria para preparar y auditar las cuentas y los estados financieros de la Sociedad así como las cuentas y otra información que le sea requerida a la Sociedad para dar cumplimiento a sus obligaciones de facilitar información según la normativa española; (e) participar en la preparación e implementación del plan de negocio anual y del presupuesto anual de la Sociedad, incluyendo facilitar a la Sociedad toda la información relevante que sea necesaria a tales efectos; y (f) con la información sobre el Centro Comercial que se pueda poner a disposición de la Sociedad conforme al contrato de servicios de gestión inmobiliaria suscrito con IBA Capital Partners, S.L., y aquella otra información recopilada del mercado, llevar a cabo las operaciones y las negociaciones oportunas para que la Sociedad proceda a la transmisión (directa o indirecta) del Centro Comercial, realizando o interviniendo como mediador, por cuenta de la Sociedad, todos los trámites que a estos efectos puedan resultar necesarios o convenientes, incluidas las reuniones, contactos y negociaciones que sean oportunas.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta inicialmente con un trabajador a tiempo completo encargado de llevar a cabo funciones, y/o a dar apoyo a IBA Capital Partners, S.L. y a Banca March, S.A., en las siguientes áreas: (a) la supervisión y coordinación de los proveedores del Centro Comercial, (b) la gestión del Centro Comercial y de los

inquilinos de los arrendamientos comerciales del Centro Comercial, (c) la supervisión del funcionamiento del Centro Comercial y las gestiones ante las autoridades administrativas correspondientes y (d) el *reporting* periódico al consejo de administración en relación con su gestión.

El siguiente diagrama muestra de manera resumida la estructura organizativa de la Sociedad:



3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Los mecanismos de control interno y gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por Banca March, S.A. (como prestador de los servicios de gestión anteriormente indicados), con el apoyo de los distintos proveedores de servicios externos y del personal laboral de la Sociedad, bajo la supervisión en todo caso del consejo de administración de la Sociedad.

Sin perjuicio de las funciones de IBA Capital Partners, S.L. y de Banca March, S.A. bajo los contratos de gestión referidos en el apartado 2 anterior, la adopción de las decisiones clave sobre el negocio de la Sociedad corresponderá, en última instancia, al consejo de administración. Al mismo se le reportará toda la información relevante necesaria para la adecuada gestión de la Sociedad incluyendo, sin carácter exhaustivo, un informe trimestral de explotación preparado por IBA Capital Partners, S.L. en el cual se incluirá, entre otras cuestiones, un breve descriptivo de cada uno de los servicios prestados por dicha entidad, un cuadro resumen de la situación de los eventuales siniestros y contenciosos, avance de obras y proyectos, inspecciones legales realizadas o incidencias con proveedores e inquilinos. En dicho informe se podrán incluir asimismo los informes de actividad de los diferentes prestadores de servicios contratados por la Sociedad. Todo ello de tal forma que, mediante el reporte de esta y otra información relevante al consejo, dicho órgano pueda ser plenamente consciente de cualquier cuestión técnica o de negocio que pueda afectar a la Sociedad y/o al Centro Comercial y, por tanto, pueda abordar dichas cuestiones de manera adecuada.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

La Sociedad posee las siguientes herramientas para garantizar que el sistema de control interno es adecuado:

- Reglamento interno de conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores:

La Sociedad ha definido un reglamento interno de conducta con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente con el objeto de evitar acciones y procedimientos ilícitos en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

- Capacidades, formación y experiencia del personal laboral y de los distintos asesores externos:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada 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 de la supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas desde Banca March, S.A. con la supervisión de la Sociedad): (a) Formación universitaria y postgrado; (b) Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción); (c) Experiencia en dirección financiera; y (d) Experiencia en auditoría y finanzas.

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 de la Sociedad. La Sociedad junto con sus proveedores de servicios externos han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado. Como resultado de dicho 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: Carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: Posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: Falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: Modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: Nivel de endeudamiento, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, en relación con la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación.
- 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.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo por el consejo de administración que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas para 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 el consejo de administración de la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, IBA Capital Partners, S.L. y Banca March, S.A., según corresponda bajo los contratos de gestión referidos en el apartado 2 anterior, son los encargados de implementar y ejecutar las actividades de control.

- Establecimiento de estrategias y objetivos:

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido definido por la Sociedad conjuntamente con Banca March, S.A. (como prestador de los servicios de gestión anteriormente indicados). La estrategia de la Sociedad y el objetivo que se persigue se centra en la explotación en régimen de arrendamiento del Centro Comercial y la optimización de las posibilidades de desinversión de dicho activo en el medio/largo plazo.

- Planificación y presupuestos:

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por IBA Capital Partners, S.L. y supervisado y aprobado por el consejo de administración.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, **IBA Capital Partners, S.L.** conjuntamente con el consejo de administración de la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

- Gestión de ingresos y cuentas a cobrar:

IBA Capital Partners, S.L. es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles, bajo la supervisión del consejo de administración de la Sociedad. IBA Capital Partners, S.L. 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 inmuebles, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otras cuestiones.

- Registro y valoración de los activos:

En relación al registro del activo inmobiliario, las políticas de capitalización de costes se definirán conjuntamente por el consejo de administración de la Sociedad e IBA Capital Partners, S.L.

La valoración del activo inmobiliario se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados procedentes del arrendamiento de los locales de dicho activo.

En este sentido, la Sociedad procede a registrar contablemente los deterioros en base al valor razonable del activo obtenido de los informes de valoración recibidos.

- Contabilidad:

IBA Capital Partners, S.L. se encargará, bajo el contrato de servicios de gestión referido en el apartado 2 anterior, de la llevanza de la contabilidad de la explotación del Centro Comercial y de la propia Sociedad.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema informático contable de reconocido prestigio 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 IBA Capital Partners, S.L. (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 el consejo de administración de la Sociedad.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Para la Sociedad la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

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, además de las cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros intermedios con una periodicidad semestral.

La Sociedad lleva sus libros contables conforme a las normas establecidas en el Plan General Contable. Las cuentas anuales y los estados financieros intermedios de la Sociedad son elaborados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos durante el periodo de referencia. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten a auditoría financiera y los estados financieros semestrales a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

Los 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, se procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período y una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

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.

El consejo de administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del consejo.

El constante contacto con los miembros del consejo de administración, así como con el asesor registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado, sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

a) Información relevante que se publica en la página web de la Sociedad

Toda la información que pueda ser considerada como información relevante se consultará con el asesor registrado. El protocolo de actuación se podría resumir de la siguiente forma:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del asesor registrado, y conforme a la Circular 15/2016) o el asesor registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de hecho relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el asesor registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al asesor registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción del hecho relevante por parte de los responsables de la Sociedad y el asesor registrado.
- Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el asesor registrado por parte del presidente o vicepresidente del consejo de administración (firmante de dichos hechos relevantes).
- Carga del hecho relevante acordado en la página web del MAB, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del hecho relevante por parte del asesor registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del asesor registrado de la publicación del hecho relevante.
- Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor de la Sociedad.

- Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el asesor registrado.

Sin perjuicio de lo anterior, el detalle de los principios de actuación y el procedimiento a seguir por la Sociedad en relación con la información relevante de la Sociedad y la información a remitir al Mercado, se encuentran en el Reglamento Interno de Conducta, y más concretamente por lo que marca el Punto VI del mismo “Información al Mercado”.

b) Información que se difunda en presentaciones

La Sociedad no tiene previsto realizar ni difundir presentaciones y por lo tanto no debe existir el riesgo de que se incluya información diferente dentro de presentaciones a la información que sea notificada al Mercado. En el caso de que se realizasen presentaciones, el consejo de administración velará por que la información que se publique en las mismas sea coherente con la información que se publique en el Mercado.

c) Declaraciones realizadas a los medios de comunicación

Los representantes de la Sociedad no tienen previsto hablar directamente con los medios de comunicación. Cualquier solicitud de los medios de comunicación se atenderá a través de los datos de contacto proporcionados en la web a tales efectos. En tal caso, los medios de comunicación serán redirigidos a la información que está disponible en la web, y no se dará información a los medios de comunicación antes de su publicación en el mercado y web.

En caso de que algún representante de la Sociedad hablase con los medios de comunicación, éstos son conscientes de la necesidad de limitar sus declaraciones a la información pública.

* * *

