



## Castellana Properties Sòcimi, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties Socimi S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), 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, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación en España.

### **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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

*Determinación de si la transacción realizada para formar Grupo es una adquisición de activos y pasivos versus una combinación de negocios*

Tal como se informa en la nota 1.1.2 de la memoria consolidada adjunta, con fecha 30 de junio de 2017 la Sociedad Dominante adquirió un conjunto de 11 sociedades dependientes, cuyo principal activo eran

diferentes inmuebles, como parte de una misma transacción. Tal y como se menciona en la nota 2.3 la NIIF 3 establece las condiciones que deben darse para que una transacción deba considerarse como una combinación de negocios o como una adquisición de activos y pasivos. La consideración o no de la transacción como una combinación de negocios implica hacer una serie de análisis y juicios de valor que tienen una incidencia en la forma de contabilizar la operación, por lo que esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación al registro de las inversiones en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos analizado el contrato de adquisición de las sociedades dependientes verificando que la dirección ha aplicado los requerimientos del marco de información financiera aplicable. Se han analizado en detalle los términos de dicho contrato así como los procesos que se han transferido o no al comprador y se ha verificado que se cumplen los requerimientos para el registro conforme a una adquisición de activos y pasivos. Finalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

#### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo cuenta con activos inmobiliarios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2017 por importe de 304.140.000 euros. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 95% de los activos del Grupo.

El Grupo, según se describe en la nota 4.4 de la memoria consolidada adjunta, aplica el modelo de valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortiza de acuerdo con la NIC 40, registrando el cambio de valor de las mismas en la cuenta de resultados consolidada. En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de su cartera, que asciende a 14.020.770 euros según lo descrito en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El Grupo registra el valor razonable de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Para la determinación del importe recuperable, los expertos independientes han considerado elementos específicos como son los contratos de arrendamiento actuales, así como determinadas hipótesis futuras en relación con tasas de capitalización, rentas estimadas de mercado, operaciones de transacción comparables y otras variables. Todo ejercicio de valoración conlleva un alto grado de juicio e incertidumbre en su estimación en relación con los métodos de valoración empleados y el grado de cumplimiento de las hipótesis futuras contempladas. En consecuencia, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación a las citadas inversiones.

En relación a este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con la Dirección.
- Cuando se ha considerado necesario, hemos recurrido a nuestros especialistas para evaluar mediante métodos alternativos la idoneidad de las principales hipótesis utilizadas.
- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

### *Reestructuración de la deuda bancaria*

Tal y como se indica en la nota 13 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo tiene registrado en el apartado de Deudas a Largo Plazo con entidades de crédito un importe de 138.067.767 euros. Según se indica en la nota 2.4. de la memoria consolidada adjunta, con fecha 5 de diciembre de 2017 y como sustitución de los contratos de financiación anteriormente firmados así como para financiar nuevas adquisiciones, el Grupo ha firmado un contrato de financiación sindicado. Tal y como se indica en la nota 4 de la memoria consolidada adjunta, de acuerdo con la NIIF 9, un intercambio de instrumentos de deuda o una modificación de las condiciones del mismo se contabilizan como una cancelación o no dependiendo de si las condiciones de los instrumentos financieros son sustancialmente diferentes o no, lo cual conlleva realizar una serie de cálculos y estimaciones para poder concluir sobre este aspecto, siendo esta cuestión uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos analizado los contratos de financiación anteriores, así como el actual préstamo sindicado verificando que la dirección ha aplicado los requerimientos del marco de información financiera aplicable a las operaciones de reestructuración de deuda. Se han realizado recálculos sobre el devengo de los intereses financieros, y se ha verificado el correcto registro de los gastos de formalización de deuda en el balance de situación, así como hemos evaluado si la Información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

### **Otras cuestiones**

Tal y como se menciona en la nota 2.4, las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son las primeras formuladas por la Sociedad dominante y, por tanto, las primeras de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. La fecha de transición, definida de acuerdo con los principios y criterios recogidos en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera*, sería el 1 de enero de 2016. Las cifras correspondientes al ejercicio 2016 se refieren exclusivamente a la sociedad dominante, constituida el 19 de mayo de 2015.

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del

marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

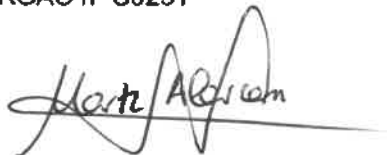
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

30 de mayo de 2018



GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/11267

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

ACTIVO	Nota	31.12.2017	31.12.2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>306.498.032</b>	<b>24.822.263</b>
Inmovilizado material	5	47.880	-
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		47.880	-
Inversiones inmobiliarias	6	304.140.000	24.488.000
Terrenos, construcciones e instalaciones técnicas		304.140.000	24.488.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.310.152	334.263
Otros activos financieros		2.310.152	334.263
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>15.242.567</b>	<b>1.003.641</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.575.248	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		242.196	-
Activos por impuesto corriente	15	447.522	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	885.530	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	10, 18	617.127	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		617.127	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	13.050.191	1.003.641
Tesorería		13.050.191	1.003.641
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>321.740.599</b>	<b>25.825.904</b>



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>14</b>	<b>169.983.426</b>	<b>13.961.960</b>
Fondos propios		170.284.875	13.961.960
Capital		25.545.505	12.660.000
Capital		25.545.505	12.660.000
Primas de emisión		115.067.521	-
Reservas		11.056.362	(1.578)
Otras reservas		11.056.362	(1.578)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	3	18.615.487	1.303.538
Ajustes por cambio de valor	13	(301.449)	-
Operaciones de cobertura		(301.449)	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>143.281.455</b>	<b>11.559.470</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>13</b>	<b>138.806.455</b>	<b>11.559.470</b>
Deuda con entidades de crédito		138.067.767	11.559.470
Derivados		301.449	-
Pasivos por impuesto diferido	15	437.239	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13 y 18	4.475.800	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.475.718</b>	<b>304.474</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>6.297.594</b>	<b>294.128</b>
Deuda con entidades de crédito		2.046.851	-
Otros pasivos financieros	11a	4.210.743	294.128
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13 y 18	14.053	-
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	13	2.164.072	10.346
Acreedores varios		1.931.119	10.346
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	232.953	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>321.748.599</b>	<b>25.825.904</b>



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	Nota	2017	2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	9.311.245	1.038.936
Gastos de personal	16.2	(328.038)	(844)
Otros gastos de explotación	16.3	(2.472.087)	(63.559)
Servicios exteriores		(1.546.262)	(63.559)
Tributos		(516.107)	-
Otros gastos de explotación		(409.718)	-
Variaciones del valor razonable de inversiones inmobiliarias	6	14.020.770	482.763
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>20.531.891</b>	<b>1.457.296</b>
Ingresos financieros	16.4	251.301	-
Gastos financieros	16.4	(2.121.355)	(153.758)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.870.054)</b>	<b>(153.758)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>18.661.837</b>	<b>1.303.538</b>
Impuestos sobre beneficios	15	(46.350)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>18.615.487</b>	<b>1.303.538</b>
Nº medio ponderado de acciones en circulación		21.665.611	439.726
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones		0,86	2,96
Beneficio diluido por nº medio ponderado de acciones		0,86	2,96



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO Y ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**CONSOLIDADO**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO**

	Neto	
	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	18.615.487	1.303.538
Partidas que serán imputadas a resultados en ejercicios posteriores	(301.449)	-
Partidas que se serán imputadas a resultados en ejercicios posteriores	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>18.314.038</b>	<b>1.303.538</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2016</b>	68.000	-	-	13.298	-	-	73.298
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.303.538	-	1.303.538
Operaciones con socios o propietarios	12.600.000	-	-	-	-	-	12.600.000
Aumento de capital	12.600.000	-	-	-	-	-	12.600.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	(14.876)	-	-	(14.876)
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2016</b>	<b>12.660.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14.876)</b>	<b>1.303.538</b>	<b>-</b>	<b>13.961.960</b>
<b>SALDO, INICIO DEL AÑO 2017</b>	<b>12.660.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.578)</b>	<b>1.303.538</b>	<b>-</b>	<b>13.961.960</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	18.015.487	(301.449)	18.314.038
Aumento de capital (nota 14)	23.013.305	115.067.521	-	(241.294)	-	-	137.839.732
Reducción de capital (nota 14)	(10.128.000)	-	-	10.128.000	-	-	-
Distribución de dividendos (nota 14)	-	-	-	(132.304)	-	-	(132.304)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	14.876	1.288.662	(1.303.538)	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2017</b>	<b>25.545.505</b>	<b>115.067.521</b>	<b>14.876</b>	<b>11.041.486</b>	<b>18.015.487</b>	<b>(301.449)</b>	<b>169.983.436</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

---

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO  
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
1.- RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	3	18.615.487	1.303.538
2.- Ajustes del Resultado		-12.148.191	-329.005
<i>Fair value adjustments</i>	6	-14.020.770	-482.763
<i>Finance costs</i>	16.4	1.659.077	153.758
<i>MTM on interest rate swap</i>	16.4	210.977	0
<i>Depreciation</i>		2.526	0
3.- Cambios en el Capital Corriente		495.502	-29.681
<i>(Increase) in trade and other receivables</i>		-334.256	-334.263
<i>(Decrease)/increase in trade and other payables</i>		829.758	304.582
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.981.647	0
<b>5.- Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>4.981.152</b>	<b>944.852</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>-174.117.014</b>	<b>-24.005.237</b>
6.- Pagos por inversiones	6	-174.117.014	-24.005.237
<i>a) Adquisiciones de inversiones inmobiliarias</i>		-67.890.161	-24.005.237
<i>b) Adquisición de inversiones</i>		-105.119.580	0
<i>c) Garantías / Depósitos</i>		-1.056.869	0
<i>d) Otro inmovilizado material</i>		-50.404	0
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		<b>181.182.413</b>	<b>24.005.713</b>
a) Intereses de préstamos		-107.333.440	0
b) Préstamos empresas del grupo	18	4.475.000	0
c) Emisión de instrumentos de patrimonio	14	137.839.732	12.600.000
d) Gastos financieros	16.4	-1.645.024	0
e) Dividendos pagados	3 y 14	-132.304	0
f) Otras deudas		1.978.449	0
g) Préstamos a largo plazo	13	146.000.000	11.405.713
<b>D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE</b>		<b>12.046.550</b>	<b>945.328</b>
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		1.003.641	58.313
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		13.050.191	1.003.641



## ÍNDICE

### CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y sociedades dependientes

1. Actividad e Información General .....	1
1.1. Sociedades del grupo .....	1
1.1.1. Sociedad Dominante .....	1
1.1.2. Sociedades dependientes .....	2
1.1.3. Régimen SOCIMI .....	3
2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas .....	4
2.1. Imagen fiel .....	4
2.2. Aplicación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) .....	5
2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y Juicios relevantes de la aplicación de políticas contables .....	8
2.4. Adopción por primera vez de las NIIF .....	10
2.5. Principio de empresa en funcionamiento .....	13
2.6. Clasificación de las pérdidas corrientes y no corrientes .....	14
2.7. Comparación de la información .....	14
2.8. Agrupación de partidas .....	14
2.9. Elementos recogidos en varias partidas .....	15
2.10. Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación .....	15
2.11. Importancia relativa .....	15
3. Beneficio/Pérdida por Acción .....	15
4. Normas de registro y valoración .....	16
4.1. Procedimiento de consolidación .....	16
4.2. Homogeneización de partidas .....	16

4.3. Inmovilizado material .....	17
4.4. Inversiones inmobiliarias .....	18
4.5. Arrendamientos .....	19
4.6. Instrumentos financieros .....	19
4.6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo, Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	20
4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes.....	21
4.6.3. Pasivos financieros .....	21
4.6.4. Instrumentos financieros derivados y contab. de coberturas .....	22
4.7. Impuestos corrientes y diferidos .....	23
4.8. Ingresos y gastos .....	24
4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental .....	25
5. Inmovilizado material .....	25
6. Inversiones material .....	26
7. Arrendamientos operativos .....	28
8. Instrumentos financieros a largo y corto plazo.....	29
9. Otros activos financieros .....	29
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	30
11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instr. financieros.....	30
12. Efectivo y otros activos líquidos exigibles .....	31
13. Pasivos financieros a largo y corto plazo .....	31
14. Fondos propios .....	34
14.1. Capital Social .....	34
14.2. Reserva Legal .....	35
14.3. Prima de emisión.....	35
14.4. Reservas voluntarias .....	35
14.5. Dividendos .....	35
15. Situación fiscal .....	36
16. Ingresos y Gastos .....	38
16.1. El importe neto de la cifra de negocios .....	38
16.2. Gastos de personal .....	38
16.3. Otros gastos de explotación .....	38
16.4. Ingresos y gastos financieros .....	39
17. Provisiones y contingencias .....	39
18. Operaciones y saldos con partes vinculadas.....	39



19. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.....	40
20. Otra información .....	41
21. Información segmentada .....	42
22. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional Tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio .....	43
23. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.....	43
24. Información sobre medio ambiente.....	44
25. Hechos posteriores al cierre .....	44
INFORME DE GESTIÓN .....	45

## 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 Sociedades del Grupo

#### 1.1.1. Sociedad dominante

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, Sociedad Dominante) es la matriz del Grupo en adelante, GRUPO CASTELLANA PROPERTIES) y tiene su domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, 3 – 1ª, drcha., CP 28010, Madrid.

La sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 bajo la denominación social Vinemon Investment, S.A. Con fecha 30 de mayo de 2016 la Sociedad cambió su denominación a Castellana Properties Socimi, S.A. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33483, folio 64, hoja M602735.

Constituye el objeto social de la compañía:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades 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 estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- La tenencia de acciones o participaciones de Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La actividad actual de la Sociedad Dominante coincide con su objeto social.

La Sociedad está inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas del Ministerio de Economía y Hacienda con el N.I.F. A87293015.

La Sociedad está mayoritariamente participada a su vez por el grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana y con N.I.F. N3881057H, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas incorporan los estados financieros de las sociedades dependientes controladas por la Sociedad Dominante, el 31 de diciembre de 2017, incluyéndose mediante el método de integración global. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante fueron aprobadas por el Accionista Único el 4 de mayo de 2017.



Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante optó el día 24 de agosto de 2016 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial. Dicha opción fue comunicada a la Delegación Especial de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en fecha 15 de septiembre del mismo año.

### 1.1.2. Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante es matriz de un grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos son los siguientes:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Fecha de toma de control
JUNCTION PARQUE CASTELLON SL	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SL	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
RANDOLPH SPAIN SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
ROXBURY SPAIN SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE HUELVA SL	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE MOTRIL SL	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE GRANADA SL	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE CACERES SL	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	5 de diciembre de 2017

Las sociedades adquiridas no constituyen un negocio, consecuentemente, la toma de control de las mismas no se contabilizó de acuerdo a la NIIF 3 Combinaciones de negocios, sino que se ha contabilizado como una adquisición de activos, al carecer dichas sociedades de algunos de los componentes fundamentales que definen un negocio. Un negocio consiste en insumos y procesos aplicados a estos insumos que tienen la capacidad de crear productos. En las adquisiciones realizadas por el Grupo existen insumos (fundamentalmente una inversión inmobiliaria) y productos (rentas procedentes de los arrendamientos) pero no se han adquirido procesos ni se ha incorporado personal. De acuerdo con la NIC 40.14A se requiere juicio para determinar si la adquisición de inversiones inmobiliarias constituye una adquisición de activos o una combinación de negocios en el ámbito de la NIIF 3.

Todas las sociedades dependientes tienen el mismo domicilio social y actividad que la Sociedad Dominante.

Los resultados de las sociedades participadas adquiridas o enajenadas durante el año se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de toma de control o hasta el momento de su pérdida, según proceda.

El método de consolidación aplicable a estas sociedades ha sido el de Integración Global.

No existen inversiones en el Grupo cuya moneda funcional sea diferente a la moneda local de presentación de sus estados financieros.



En los estados financieros consolidados adjuntos han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades del Grupo CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, así como el importe de las participaciones mantenidas entre ellas.

Cuando es necesario, si los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas difieren de los utilizados por algunas de las sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se introducen los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar esos últimos y adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicados por la matriz (ver nota 2).

### 1.1.3. Régimen SOCIMI

Las sociedades del Grupo se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

#### Requisitos de inversión (Art.3)

- a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

~~Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.~~

- a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de las sociedades del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de las sociedades del Grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.



- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por las sociedades del Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de las sociedades del Grupo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, las sociedades del Grupo pasarían a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

#### Obligación de distribución de resultados (Art.6)

Las sociedades del Grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Las cuentas anuales de cada una de las sociedades integrantes del Grupo recogen las obligaciones de información previstas en la Ley 11/2009.

## **2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

### **2.1. Imagen fiel.**

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y de las sociedades dependientes, y se presentan de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en la legislación española aplicable en materia contable, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo habidos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

## 2.2. Aplicación de las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF)

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo.

En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas por los Administradores. La información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con lo establecido por las NIIF, las Cuentas Anuales Consolidadas incluyen los siguientes Estados Consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:

- Estado de Situación Financiera Consolidado.
- Cuenta de Resultados Consolidada.
- Estado de Resultado Global Consolidado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.
- Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas (memoria).

Durante los ejercicios 2016 y 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables y/o modificaciones que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas y son las siguientes:

Las políticas contables cuya primera aplicación se ha producido en el ejercicio 2017, son las siguientes:

		Fecha de vigencia (ejercicios iniciados a partir de):
Enmiendas a la NIC 7	Iniciativa de divulgación	1 de enero de 2017
Enmiendas a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017



Mejoras de las NIIF

Ciclo 2014-2016

1 de enero de 2017

La aplicación de estas modificaciones, enmiendas y mejoras no han tenido un impacto significativo sobre las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.

- a) Otras normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB pendientes de aprobación por la Unión Europea:

		Fecha efectiva IASB	Fecha efectiva UE
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
Aclaraciones a la NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019	1 de enero de 2019
Enmiendas a la NIIF 2	Clasificación y medición de pagos basados en instrumentos de patrimonio	1 de enero de 2018	Pendiente
Enmiendas a la NIIF 4	Aplicando la NIIF 9 conjuntamente con la NIIF 4	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
Mejoras anuales las NIIF	Ciclo 2014-2016	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
Mejoras anuales a las NIIF	Ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019	Pendiente
CINIIF 22	Transacciones y anticipos en moneda extranjera	1 de enero de 2018	Pendiente
Enmiendas a la NIC 40	Traspasos de propiedad inmobiliaria	1 de enero de 2018	Pendiente
Enmiendas a la NIIF 9	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero de 2019	Pendiente
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019	Pendiente
Enmiendas a la NIC 28	Participaciones a largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019	Pendiente
NIIF 17	Contratos de seguros	1 de enero de 2021	Pendiente
Enmiendas a la NIC 19	Modificaciones, reducciones o cancelaciones del plan	1 de enero de 2019	Pendiente

Ninguna de estas normas ha sido adoptada anticipadamente por parte del Grupo.

#### NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen de modo que representen la transmisión de bienes y servicios comprometidos a clientes por un importe que refleje la contraprestación a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de esos bienes y servicios. Los ingresos se reconocen cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios. De acuerdo con los nuevos criterios, en el reconocimiento de los

ingresos debe aplicarse un modelo de cinco pasos para determinar el momento en que deben reconocerse los mismos, así como su importe:

- Paso 1: Identificar el contrato
- Paso 2: Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato
- Paso 5: Reconocer los ingresos a medida que se cumplen las obligaciones del contrato

En base al análisis realizado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha concluido que los impactos potenciales de los nuevos requerimientos no serían significativos.

#### NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 introduce un enfoque único para la clasificación y medición de activos financieros una función de sus características de flujos de caja y modelo de negocio en el que se gestionan. En este sentido, del análisis de los nuevos criterios de clasificación no se han desprendido impactos significativos.

Asimismo la NIIF 9 introduce un nuevo modelo de deterioro de valor basado en la pérdida crediticia esperada en lugar de en la pérdida crediticia incurrida (en base a la evidencia objetiva de deterioro), tal y como se incluye en la NIC 39 "Instrumentos Financieros: reconocimiento y valoración". El Grupo se encuentra todavía evaluando los impactos potenciales de los nuevos requerimientos.

De acuerdo con la interpretación del IASB publicada en octubre de 2017, cuando un pasivo financiero valorado a coste amortizado se modifica o intercambia sin que esto resulte en la baja en cuentas de dicho pasivo, se deberá reconocer un beneficio o pérdida en resultados, cuyo importe se calcula por diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales del pasivo y los nuevos flujos de efectivo modificados descontados ambos a la tasa de interés efectiva del pasivo original. La NIIF 9 debe aplicarse retroactivamente con efectos 1 de enero de 2018, por lo tanto, los resultados por la modificación de pasivos financieros que surjan de la aplicación de la nueva norma en ejercicios anteriores al 1 de enero de 2018 serán registrados en reservas en dicha fecha y no se reexpresarán comparativos.

La NIIF 9 introduce nuevas reglas en la contabilidad de coberturas, específicamente en la forma en la que se mide la efectividad de las mismas. El Grupo confirma que sus actuales relaciones de cobertura calificarán como coberturas que continúan con la adopción de la NIIF 9. Las nuevas normas sobre coberturas se aplicarán a partir del 1 de enero de 2018.

#### NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 Arrendamientos que es de primera aplicación el 1 de enero de 2019 establece que para el arrendador (salvo determinadas excepciones por ser de cuantía o duración reducidas) generan la contabilización de un activo por el derecho de uso y de un pasivo por las obligaciones de pago futuras en las que se incurre. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales el Grupo ha concluido que los impactos potenciales de los nuevos requerimientos no serían significativos. En este sentido en la nota 9 se informa de los pagos mínimos futuros no cancelables.

Para el resto de normas, interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB y que todavía no han entrado en vigor los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas.



### 2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.

En la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas de conformidad con NIIF, se han utilizado estimaciones e hipótesis realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Aquellas con impacto más significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas son tratadas en las diferentes secciones de este documento:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material:

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2017. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de las variables utilizadas en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

- o Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- o Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado
- o Nivel 3: variables no observables en mercado para el activo o pasivo

No ha habido transferencias entre el nivel 1, 2 y 3. El nivel aplicado ha sido el nivel 3.

De acuerdo con la normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (nivel 1, 2 o 3) se determina en función de las variables relevantes empleadas en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Cálculo de los valores razonables:

El cálculo de los valores razonables implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

En la nota 6 está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias que, acorde al nivel 3, ascienden a 304.140 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (24.488 miles de euros en 2016).

- Valor razonable de los derivados u otros instrumentos financieros (ver nota 13)

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- o Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los tipos cotizados en el mercado.
- o Los valores razonables de activos y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja, utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

No ha habido transferencias entre el nivel 1, 2 y 3. El nivel aplicado ha sido el nivel 2.

- Combinación de negocios frente a adquisición de activos:

Tal y como se menciona en la nota 1.1.2 la adquisición de participaciones en sociedades dependientes durante el ejercicio 2017 se ha considerado como una adquisición de activos (inversiones inmobiliarias). Los administradores de la sociedad han aplicado juicios de valor para determinar el adecuado tratamiento contable. En particular, el tratamiento contable aplicado se basa en el hecho de que no se han adquirido procesos relevantes ni personal y que el único activo relevante de las sociedades adquiridas lo constituía una inversión inmobiliaria.

- Impuesto de sociedades.

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan 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 a juicio de los Administradores dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 14).



Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas. La dirección del Grupo no cree que exista ninguna hipótesis o causa de incertidumbre en las estimaciones que suponga un riesgo significativo de dar lugar a ajustes materiales en el próximo ejercicio financiero. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **2.4. Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera.**

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son las primeras formuladas por la Sociedad dominante y, por tanto, las primeras de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. La fecha de transición, definida de acuerdo con los principios y criterios recogidos en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera*, sería el 1 de enero de 2016. Tal y como se menciona en la nota 2.7 *Comparación de la información* las cifras correspondientes al ejercicio 2016 se refieren exclusivamente a la sociedad dominante, constituida el 19 de mayo de 2015. En fecha de transición:

- Se han reconocido todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF
- Se han dado de baja aquellos activos y pasivos reconocidos bajo principios y normas contables generalmente aceptados en España cuyo reconocimiento no está permitido bajo NIIF
- Se han reclasificado partidas reconocidas como activos, pasivos o componentes de patrimonio neto de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados en España con arreglo a las categorías de activo, pasivo o componente de patrimonio neto según las NIIF
- Se han aplicado las NIIF al valorar todos los activos y pasivos reconocidos

La NIIF establece que en los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF se incluirá un tercer estado de situación financiera referido a la fecha de transición. No obstante, dado que a dicha fecha la Sociedad dominante únicamente había emitido acciones e instrumentos de deuda y recibido los correspondientes fondos, sin que se hubiese iniciado la actividad de la Sociedad, la Dirección de la sociedad dominante ha considerado que la presentación de un tercer estado de situación financiera a 1 de enero de 2016 no es relevante. Por tanto, los ajustes de transición, de los principios y normas contables generalmente aceptados en España a las NIIF, que se presentan a continuación en esta nota, en relación a la conciliación del patrimonio neto, activos y pasivos, se refieren únicamente al cierre del ejercicio anterior, 31 de diciembre de 2016.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2017 han sido preparadas utilizando las NIIF vigentes a 31 de diciembre de 2017, y han sido aplicadas de manera consistente para todos los periodos presentados, con las excepciones indicadas en esta nota.

#### **Excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF en la fecha de transición**



### Estimaciones

Las estimaciones realizadas según las NIIF en fecha de transición son coherentes con las estimaciones hechas en la misma fecha según principios y normas contables generalmente aceptados en España, después de reflejar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables, a menos que exista evidencia objetiva de que las estimaciones fueron erróneas.

### Baja en cuentas de activos y pasivos financieros

El grupo aplicó los requerimientos de baja en cuentas recogidos en la NIC 39 de manera prospectiva para las transacciones a partir de la fecha de transición a las NIIF.

### Excepciones voluntarias a la aplicación retroactiva de las NIIF en la fecha de transición

#### Coste atribuido

A la fecha de transición el inmovilizado material se valoró por su coste de adquisición menos amortización acumulada, con la excepción de los terrenos e inmuebles que han sido ajustados a su valor razonable, utilizando este valor como el coste atribuido a dicha fecha.

#### Conciliaciones

Se presenta a continuación una conciliación del patrimonio neto, activo y pasivo según principios y normas contables generalmente aceptados en España, con el que resulta de aplicar las NIIF al 31 de diciembre de 2016:

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO**

31.12.2016

<b>ACTIVO</b>	<b>PGC</b>	<b>Conciliación</b>	<b>NIF</b>
Activos no corrientes	23.291.696	1.196.304	24.488.000
Inversiones inmobiliarias	23.291.696	1.196.304	24.488.000
Activos corrientes	1.337.904	-	1.337.904
Cuentas por cobrar	334.263	-	334.263
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.003.641	-	1.003.641
<b>Total Activo</b>	<b>24.629.600</b>	<b>1.196.304</b>	<b>25.825.904</b>

31.12.2016

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>PGC</b>	<b>Conciliación</b>	<b>NIF</b>
Fondos Propios	12.765.656	1.196.304	13.961.960
Capital Social	12.660.000	-	12.660.000
Resultado del ejercicio	107.234	1.194.726	1.301.960
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-1.578	1.578	-
Pasivos no corrientes	11.853.598	-	11.853.598
Deudas con entidades de crédito	11.559.470	-	11.559.470
Otras deudas a largo plazo	294.128	-	294.128
Pasivos corrientes	10.346	-	10.346
Cuentas por pagar	10.346	-	10.346
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>24.629.600</b>	<b>1.196.304</b>	<b>25.825.904</b>

Se presenta a continuación una conciliación del resultado para el ejercicio 2016:

<u>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</u>	31.12.2016		
	<u>PGC</u>	<u>Conciliación</u>	<u>NIF</u>
Ingresos de explotación	1.038.936	-	1.038.936
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.038.936</b>	-	<b>1.038.936</b>
Gastos de explotación	-133.902	70.343	-63.559
Amortización	-267.154	267.154	-
Deterioro	-376.044	376.044	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>261.836</b>	<b>713.541</b>	<b>975.377</b>
Gastos financieros	-153.758	-	-153.758
Other operating expenses	-844	-	-844
Ajustes de valor razonable	-	482.763	482.763
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>107.234</b>	<b>1.196.304</b>	<b>1.303.538</b>

#### Estimaciones

Las estimaciones realizadas según las NIIF en fecha de transición son coherentes con las estimaciones hechas en la misma fecha según principios y normas contables generalmente aceptados en España, después de reflejar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables, a menos que exista evidencia objetiva de que las estimaciones fueron erróneas.

#### Baja en cuentas de activos y pasivos financieros

El grupo aplicó los requerimientos de baja en cuentas recogidos en la NIC 39 de manera prospectiva para las transacciones a partir de la fecha de transición a las NIIF.

- Excepciones voluntarias a la aplicación retroactiva de las NIIF en la fecha de transición

#### Coste atribuido

A la fecha de transición el inmovilizado material se valoró por su coste de adquisición menos amortización acumulada, con la excepción de los terrenos e inmuebles que han sido ajustados a su valor razonable, utilizando este valor como el coste atribuido a dicha fecha.

#### **2.5. Principio de empresa en funcionamiento**

El Grupo ha elaborado las Cuentas Anuales Consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

El 5 de diciembre de 2017 y como sustitución del contrato de financiación, suscrito el 31 de mayo de 2016, el Grupo ha firmado un nuevo contrato de financiación sindicado, para la refinanciación global de su deuda financiera con la finalidad de:

- Financiar el íntegro reembolso y cancelación total en esta misma fecha de los importes debidos bajo el endeudamiento existente a cancelar
- Financiar parte del precio de adquisición de los inmuebles
- Financiar la dotación inicial de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda



- Sufragar los gastos derivados del otorgamiento de los documentos de financiación.

Este contrato ha supuesto, como características principales una extensión de vencimientos, y periodo de carencia de las amortizaciones dividiendo la amortización del principal en 3 plazos (ver nota 13).

El contrato estipula el compromiso, entre otras circunstancias, de cumplir, durante su vigencia (6 años desde la fecha de firma) una serie de ratios y covenants, calculados sobre la base de los estados financieros agregados de las sociedades incluidas dentro del perímetro de la financiación y cuyo incumplimiento, siempre y cuando no haya sido dispensado, podría dar lugar a un supuesto de vencimiento anticipado.

De acuerdo con el contrato de crédito otorgado el 5 de diciembre de 2017 entre CaixaBank, Banco Popular Español y Banco Santander, (en adelante el Agente) y la Sociedad, ésta y el resto de Acreditadas del contrato de financiación se obligan a cumplir los siguientes ratios financieros:

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda "RCSD" (nota 13) superior a 1,15x.
- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV (nota 13) no superior a:

2018	60%
2019	58%
2020	56%
2021	54%
2022	52%
2023	50%

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV Global (nota 13) no superior a un 65%.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018.

De acuerdo con el contrato de financiación sindicado, la Sociedad Dominante y sus dependientes actúa como acreditada del mismo, otorgando las garantías reales descritas en la nota 13 de la memoria abreviada.

Los Administradores ha formulado estas cuentas anuales consolidadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, ya que espera cumplir con los compromisos adquiridos en el acuerdo de financiación firmado y descrito anteriormente y generar a medio plazo flujos de tesorería suficientes para hacer frente a los pagos necesarios

#### 2.6. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes.

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

#### 2.7. Comparación de la información.

Las cifras comparativas del Grupo se presentan comparadas con las cifras del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante en base a lo detallado en la nota 2.4 Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera.

#### 2.8. Agrupación de partidas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo consolidados.

### 2.9. Elementos recogidos en varias partidas.

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

### 2.10. Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No se han producido operaciones significativas entre sociedades del perímetro de consolidación.

### 2.11. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad dominante y entidades consolidadas, de acuerdo con el Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2017.

La información es material o tiene importancia relativa si su omisión o expresión inadecuada puede influir en decisiones que los usuarios adoptan a partir de la información financiera de una entidad que informa específica.

## 3. Beneficio/Pérdida por Acción

### Beneficio/pérdida básico por acción

El beneficio/pérdida básico por acción se determina dividiendo el resultado consolidado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

### Beneficio/pérdida diluido por acción

El beneficio/pérdida diluido por acción se determina de forma similar al beneficio/pérdida básico por acción, pero se ajusta el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto, y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Resultado neto del ejercicio	18.615.487	1.303.538
Nº medio ponderado de acciones en circulación	21.665.611	439.726
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones	0,86	2,96
Beneficio diluido por nº medio ponderado de acciones	0,86	2,96

La propuesta de distribución del resultado obtenido por la Sociedad Dominante (de acuerdo a los requerimientos establecidos en el Real decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de sociedades de capital) en el ejercicio 2017, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:



Base de reparto	Ejercicio 2017
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.333.233)
Total	(1.333.233)

Aplicación	Ejercicio 2017
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.333.233)
Total	(1.333.233)

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre de dicho ejercicio, el resultado final fue de 132.304 euros. Con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 200.000 euros, teniendo finalmente la Sociedad Dominante pérdidas a cierre del ejercicio 31 de diciembre 2017. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 617.127 euros (ver nota 19).

#### 4. Normas de registro y valoración

##### 4.1. Procedimiento de consolidación

Las Cuentas Anuales Consolidadas incluyen a la Sociedad Dominante y a todas las sociedades dependientes sobre las cuales el Grupo tiene control. Las sociedades dependientes son aquellas entidades sobre las que la Sociedad Dominante o una de sus sociedades dependientes tienen control.

El control se determina a través de:

- Poder sobre la participada.
- Exposición a, o existencia de derechos sobre, retornos variables que son el resultado de su relación con la empresa participada, y
- La posibilidad de usar su poder sobre la empresa participada para modificar la cantidad de dichos retornos.

Las sociedades dependientes se consolidan incluso cuando se hayan adquirido con el propósito de disponer de ellas.

Los saldos, transacciones y ganancias y pérdidas realizadas entre las compañías del grupo que forman parte de las operaciones continuadas se eliminan durante el proceso de consolidación. Las transacciones entre operaciones continuadas e interrumpidas que se espera que continúen después de la venta, no se eliminan de las operaciones continuadas con el fin de presentar las operaciones continuadas de manera consistente con las operaciones comerciales que estas realizan.

Las cuentas anuales de las sociedades dependientes, se refieren al ejercicio económico terminado en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante, y han sido preparadas según PGC.

##### 4.2. Homogeneización de partidas

Homogeneización temporal.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades del Grupo han sido objeto de la correspondiente homogeneización temporal, adaptando los criterios aplicados a los utilizados por la Sociedad Dominante para sus propias Cuentas Anuales, siempre y cuando supongan un efecto significativo.

Si una sociedad del Grupo cierra su ejercicio en una fecha diferente a la de las Cuentas Anuales Consolidadas, su inclusión en éstas se hará mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y periodo a que se refieran las Cuentas Anuales Consolidadas.

Cuando una sociedad del Grupo cierra su ejercicio con fecha que no difiere en más de tres meses, anteriores o posteriores, de la fecha de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas, podrá incluirse en la consolidación por los valores contables correspondientes a las citadas Cuentas Anuales Consolidadas, siempre que la duración del ejercicio de referencia coincida con el de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Cuando entre la fecha de cierre del ejercicio de la sociedad del Grupo y la de las Cuentas Anuales Consolidadas se realicen operaciones o se produzcan sucesos que sean significativos, se deberán ajustar dichas operaciones o sucesos; en este caso, si la operación se ha realizado con una sociedad del Grupo, se deberán realizar los ajustes y eliminaciones que resulten pertinentes, informando de todo ello en la memoria consolidada.

#### Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, están valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Si algún elemento del activo o del pasivo o algún ingreso o gasto, u otra partida de las Cuentas Anuales individuales de las sociedades dependientes ha sido valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en la consolidación, tal elemento se valora de nuevo y a los solos efectos de la consolidación, conforme a tales criterios, realizándose los ajustes necesarios, salvo que el resultado de la nueva valoración ofrezca un interés poco relevante a los efectos de alcanzar la imagen fiel del Grupo.

#### Homogeneización por las operaciones internas

Cuando en las cuentas anuales de las sociedades del Grupo los importes de las partidas derivadas de ~~operaciones internas no sean coincidentes, o exista alguna partida pendiente de registrar, se realizan los~~ ajustes que procedan para practicar las correspondientes eliminaciones.

#### Homogeneización para realizar la agregación

Se realizan las reclasificaciones necesarias en la estructura de las cuentas anuales de una sociedad del Grupo para que ésta coincida con la de las Cuentas Anuales Consolidadas.

### **4.3. Inmovilizado material.**

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción y minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro experimentadas.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.



Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	% Anual	Años
Mobiliario	20%	5
Equipos de Información	25%	4

El Grupo evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o Grupos de activos, el Grupo calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

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

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En el ejercicio 2017 el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

#### 4.4. Inversiones Inmobiliarias.

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo.

Las inversiones se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.



Las inversiones se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, tasaciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación (ver nota 2.3).

Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el periodo en que se producen.

#### **4.5. Arrendamientos.**

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e intangible. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Para aquellos inmovilizados arrendados por el Grupo.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

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

En aquellos inmovilizados que el Grupo arrienda a terceros:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### **4.6. Instrumentos financieros.**

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

a) Activos financieros:



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

b) Pasivos financieros:

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

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

**4.6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo, Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar**

Préstamos y cuentas por 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 la fecha del balance consolidado, 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 consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a su coste amortizado reduciendo 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, 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 de reversión, se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

#### ***Intereses y dividendos recibidos de activos financieros***

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 consolidada. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para el Grupo a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

#### ***Baja de activos financieros***

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

#### **4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

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

#### **4.6.3. Pasivos financieros**

##### **Débitos y partidas a pagar:**

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

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

##### **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas o recibidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

##### **Valor razonable**



El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

#### Baja de pasivos financieros

La entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte de éste) cuando, y solo cuando, se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido satisfecha o cancelada, o bien haya expirado.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero (o de una parte del mismo) que se haya cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

Un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo (independientemente de que sea atribuible o no a las dificultades financieras del deudor) se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

#### **4.6.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto de tipo de interés asociados a los pasivos reconocidos (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses.

#### Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro del resultado financiero.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados consolidada en los periodos en la que la partida cubierta afecta al resultado. La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "Ingresos/gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "Ingresos/gastos financieros".

#### **4.7. Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que resultarán gravables en el futuro y tan sólo se reconocen los activos por impuestos diferidos cuando se considera probable que las entidades consolidadas vayan a tener, en el futuro, suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, los créditos fiscales (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se prevean recuperables o pagaderas, derivadas de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como los créditos por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y por las deducciones fiscales pendientes de aplicación. Dichos importes se registran aplicando a tales diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperadas o liquidadas.



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

Todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen especial SOCIMI.

#### Régimen tributario SOCIMI

La Sociedad Dominante comunicó el día 15 de septiembre de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único con fecha 24 de agosto de 2016 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, previsto en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Asimismo, todas las sociedades dependientes excepto Junction Parque Alameda, S.L.U comunicaron la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 14 de septiembre de 2017 habiendo sido aprobado por su Accionista Único en fecha 29 de junio de 2017 y Junction Parque Alameda, S.L.U. lo comunicó con fecha 26 de diciembre de 2017, habiéndolo acordado su Accionista Único en fecha 4 de diciembre.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, las sociedades del Grupo estarán sometidas a un tipo de 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 a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del presente ejercicio para las subsidiarias mientras que para la Sociedad Dominante es el ejercicio 2016, sin perjuicio de que las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación (en particular, el Grupo exclusivamente no cumple el requisito de cotización de sus acciones previsto en la Ley 11/2009, artículo 4, lo que se prevé suceda a lo largo del mes de julio de 2018) ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades del Grupo disponen de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

#### **4.8. Ingresos y gastos.**

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

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

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

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

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

#### Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

#### **4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**

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

### **5. Inmovilizado material**

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	<u>01/01/2017</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Coste</u>				
Mobiliario	-	29.713	-	29.713
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	-	20.692	-	20.692
	-	<b>50.405</b>	-	<b>50.405</b>
<u>Amortización Acumulada</u>				
Mobiliario	-	-988	-	-988
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	-	-1.537	-	-1.537
	-	<b>-2.525</b>	-	<b>-2.525</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	-	<b>47.880</b>	-	<b>47.880</b>

A 31 de diciembre de 2017 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados. El inmovilizado material corresponde a la Sociedad Dominante.



## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	2017	2016
<b>Coste</b>		
Saldo de apertura	24.488.000	24.005.237
Adquisiciones a través de adquisiciones de subsidiarias	197.741.070	0
Adquisiciones de nuevas inversiones	67.890.160	0
Ajustes de valor de las inversiones	14.020.770	482.763
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>304.140.000</b>	<b>24.488.000</b>

Las altas habidas en el ejercicio corresponden a las inversiones inmobiliarias de las empresas dependientes adquiridas en el ejercicio.

El detalle de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

- Parque Comercial de la Ciudad del Transporte de Castellón de la Plana (3.250 metros). JUNCTION PARQUE CASTELLON S.L.U.
- Parque Comercial Principado en Siero, Asturias (16.396 metros). JUNCTION PARQUE PRINCIPADO S.L.U.
- Edificio en la Avenida de Europa en Alcorcón, Madrid (8.104 metros). RANDOLPH SPAIN S.L.U.
- Edificio en parcela 28, plan parcial 2, centralidad N-V en Alcorcón, Madrid (5.500 metros). ROXBURY SPAIN S.L.U.
- Parque Comercial Marismas del Polvorín en Marismas del Polvorín, Huelva (18.079 metros) JUNCTION PARQUE HUELVA S.L.U.
- Parque Comercial Motril, Granada (5.559 metros). JUNCTION PARQUE MOTRIL S.L.U.
- Parque Comercial Kinopolis RP & LC en Pulianas, Granada (25.877 metros). JUNCTION PARQUE GRANADA S.L.U.
- Parque Comercial Mejestilla, Cáceres (7.281 metros). JUNCTION PARQUE CACERES S.L.U.
- Parque Comercial La Heredad, Mérida (13.447 metros). JUNCTION PARQUE MERIDA S.L.U.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena I, Badajoz (4.008 metros). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 S.L.U.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena II, Badajoz (7.824 metros). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 2 S.L.U.
- Edificio en la Avenida de la Industria en Alcobendas, Madrid (16.055 metros). CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Edificio en Bollullos de la Mitación, Sevilla (10.870 metros) CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Centro Comercial Alameda Park, Pulianas, Granada (31.944 metros) JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.
- Parque Comercial Pinatar Park, San Pedro del Pinatar, Murcia (10.637 metros), JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.

La Sociedad tiene activos inmobiliarios por importe de 304.140.000 euros (24.488.000 euros a 31 de diciembre de 2016), que garantizan la deuda por valor de 146.000.000 euros (11.559.470 euros a 31 de diciembre de 2016) (ver nota 13). En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 9.038.324 euros (1.038.936 euros en el ejercicio 2016). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.062.369 euros (63.559 euros en el ejercicio 2016), asimismo los gastos de explotación que no han generado rentas han ascendido a 952.317 euros (844 euros en el ejercicio 2016).



### Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración.

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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 período de comercialización razonable; y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, el método de capitalización de rentas, además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un período de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho período. 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 método de capitalización de rentas consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del período de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del período con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los períodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final cada período y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamientos vigentes a cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

Basándose en las simulaciones realizadas, las tasas de descuento aplicadas en la valoración de los inmuebles se encuentran entre el 7,5% y el 10,25%, siendo el promedio lineal el siguiente:

	31 de diciembre de 2017
Tasa promedio de la tasa de descuento aplicada	8,78%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la nota 2.3.



Se estima que, para el ejercicio 2017, una variación del 0,25% en las tasas de descuento habría afectado al valor razonable de las inversiones inmobiliarias en una bajada del 1,84% de su valor.

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

#### 7. Arrendamientos operativos

El Grupo actúa como arrendador de las inversiones inmobiliarias de las que es titular.

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas mínimas
	<u>31.12.17</u>
Menos de un año	18.138.742
Entre uno y cinco años	74.633.354
Más de cinco años	95.497.855
	<u>188.269.951</u>

Los gastos del Grupo en su posición de arrendatario corresponden con el alquiler de la oficina de la Sociedad, vehículos y otros equipos de oficina. Las principales características de los mismos son:

	Fecha fin contrato alquiler
Oficina Castellana Properties Socimi, S.A.	30-03-2022
Vehículos	31-12-2021
Material oficina	17-10-2022

Los pagos futuros mínimos por los mismos son los siguientes:

	2017
Menos de un año	93.078
Entre uno y cinco años	302.264
Más de cinco años	-
Total	395.342

## 8. Instrumentos financieros a largo y corto plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías es:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
		Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros		2017	2016
		2017	2016	2017	2016		
		Otros activos financieros	2.310.152	334.263	-	-	2.310.152
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	242.196	-	242.196	-	
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	-	-	617.127	-	617.127	-	
<b>Total</b>	<b>2.310.152</b>	<b>334.263</b>	<b>859.323</b>	<b>-</b>	<b>3.169.475</b>	<b>334.263</b>	

El detalle de los vencimientos de los saldos mantenidos es el siguiente:

2017	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Fianzas depositadas	-	80.803	2.229.349	2.310.152
Deudores y cuentas por cobrar (ver nota 10)	242.196	-	-	242.196
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	617.127	-	-	617.127
	859.323	80.803	2.229.349	3.169.475

2016	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Fianzas depositadas	-	-	334.263	334.263
	-	-	334.263	334.263

## 9. Otros activos financieros

El saldo de otros activos financieros refleja las fianzas depositadas en cada uno de los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma. El valor en libros constituye una aproximación racional de su valor razonable



#### 10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
	2017	2016
Cientes	242.196	-
<b>Total</b>	<b>242.196</b>	<b>-</b>

El saldo de "Clientes" se presenta neto de correcciones por deterioro. Las correspondientes provisiones se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos. En el ejercicio 2017 se han dotado provisiones por insolvencia por importe de 44.161 euros.

La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes vencidos y no provisionados, los cuales el Grupo espera recuperar.

#### 11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

##### a) Riesgo de crédito:

Las áreas potenciales de riesgo de crédito comprenden principalmente efectivo, fondos del mercado monetario, cuentas por cobrar comerciales y préstamos a largo plazo otorgados. Con el fin de minimizar los posibles riesgos relacionados con el efectivo y los fondos del mercado monetario, los fondos excedentes solo se pueden invertir en fondos del mercado monetario con calificación AA hasta niveles predeterminados.

La gerencia ha establecido una política de crédito en términos de la cual cada nuevo inquilino es analizado individualmente para la solvencia antes de que se ofrezcan los términos y condiciones de pago estándar del grupo que incluyen, en la mayoría de los casos, la provisión de un depósito de al menos un mes de alquiler. El grupo analiza la posición financiera de sus inquilinos de manera continua. Se realiza un ajuste por deterioro de deudas incobrables específicas. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la gerencia no consideró que existiese una exposición al riesgo de crédito material no cubierta por reservas para créditos dudosos.

El grupo tenía depósitos en efectivo de inquilinos por un importe de 4.210.742 euros al 31 de diciembre de 2017 (294.128 euros a 31 de diciembre de 2016) como garantía de los compromisos de alquiler de los inquilinos.

Los inquilinos no tienen un historial de incumplimiento. Teniendo en cuenta su bajo riesgo crediticio y la garantía que posee el grupo, la exposición del grupo al riesgo de crédito no es importante.

**b) Riesgo de liquidez:**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la financiación.

**c) Riesgo de interés:**

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable, para lo cual el Grupo ha contratado instrumentos de permuta de tipo de interés para los cuales aplica contabilidad de coberturas (ver nota 12).

**d) Riesgo de ocupación:**

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales de cada una de las Sociedades que lo componen.

**12. Efectivo y otros activos líquidos exigibles**

Euros	2017	2016
Cuentas corrientes	13.050.191	1.003.641
<b>Total efectivo y resto activos líquidos</b>	<b>13.050.191</b>	<b>1.003.641</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Al 31 de diciembre de 2017 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 748.000 euros, correspondientes a la cuenta de reserva para el cumplimiento de determinadas cláusulas y compromisos incluidos en el contrato de préstamos concedido a la Sociedad por los bancos que conforman el préstamo sindicado (ver nota 13).

**13. Pasivos financieros a largo y corto plazo**

El detalle de pasivos financieros a largo y corto plazo clasificado por categorías es el siguiente:



Euros	2017	2016
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	138.067.767	11.559.470
Deudas con empresas del grupo (ver nota 19)	4.475.000	-
Derivados	301.449	-
<b>Total</b>	<b>142.844.216</b>	<b>11.559.470</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	2.086.851	-
Otros pasivos financieros	4.210.743	294.128
Deudas con empresas del grupo (ver nota 19)	14.053	-
Acreedores varios	1.931.119	10.346
<b>Total</b>	<b>8.242.765</b>	<b>304.474</b>

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con todas las participadas por esta han formalizado un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se ha liquidado la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por Junction Parque Alameda. El préstamo cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles del Grupo y la pignoración por parte del Socio Único de las acciones o participaciones en las filiales. Adicionalmente las sociedades acreditadas deben cumplir anualmente una serie de ratios calculados sobre los estados financieros agregados de las mismas, que son Junction Parque Mérida, S.L.U., Junction Parque Villanueva I, S.L.U., Junction Parque Villanueva II, S.L.U., Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U., Junction Parque Cáceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Junction Parque Alameda, S.L.U. Estos ratios son:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda. "RCSD": cociente entre (i) el Flujo de Caja Generado y (ii) el Servicio de la Deuda, correspondiente al periodo de cálculo de que se trate de conformidad con lo previsto en el Contrato.
- Ratio LTV: en cada momento, el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor Total de los Inmuebles.
- Ratio LTV Global: en cada momento el cociente entre el Endeudamiento Financiero del Grupo y el Valor Global de Cartera.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018.

El préstamo mencionado tiene una duración total de 6 años con amortización en tres plazos, 2021, 2022 y 2023. El tipo de interés está referenciado al Euribor, siendo el aplicado para 2017 el 1.429350%.

El saldo deudas con entidades de crédito se encuentra neteado con los costes financieros, a 31 de diciembre 2017 quedan costes pendientes de amortizar por 5.845.382 euros, amortizables durante la vida útil de préstamo.

La estructura de garantías es la siguiente:

- Garantía de primer requerimiento otorgada por el Socio Único en relación a los contratos de financiación y garantías a primer requerimiento otorgadas por las acreditadas en relación con los contratos de cobertura.
- Hipotecas de máximo de primer rango sobre cada uno de los inmuebles
- Prendas de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales que conforman el capital social de cada una de las acreditadas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de las acreditadas y el Socio Único en cada una de las cuentas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura.
- Promesas de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto a suscribir en el futuro.

Las entidades acreedoras podrán ejercitar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

Las entidades acreedoras convinieron que las cantidades recibidas por cualquiera de ellas como consecuencia de la ejecución de las garantías se aplicarán a prorrata al pago de cada uno de los contratos de la financiación en proporción al importe de su saldo de deuda exigible y no pagada.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Cuenta	entre 1 y 5			Total
	1 año	años	mas de 5 años	
Deuda con entidades de crédito	2.086.851	73.462.767	64.605.000	140.154.618
Deudas con empresas del grupo y asociadas (ver nota 19)	14.053	4.475.000	-	4.489.053
Otros pasivos financieros	4.210.742	-	-	4.210.742
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.931.119	-	-	1.931.119
Derivados	-	13.654	287.796	301.450

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Cuenta	entre 1 y 5			Total
	1 año	años	mas de 5 años	
Deuda con entidades de crédito	-	999.953	10.559.517	11.559.470
Deudas con empresas del grupo y asociadas (ver nota 19)	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	304.474	-	-	304.474

Bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros" se recogen fianzas y depósitos recibidos por los inquilinos de cada inmueble arrendado. Las fianzas son depositadas a su vez en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad correspondiente.

Dentro del epígrafe "Derivados" se recoge los instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas las actividades del Grupo. En el marco de dichas operaciones el Grupo ha contratado determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

Detalle ejercicio 2017



Concepto	Clasificación	Entidad	Nominal 31.12.17	Vencimiento	Valor razonable	
					Pasivo	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.618.685	30/06/2021	-8.965	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800.000	30/06/2021	-11.601	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381.316	30/06/2021	-1.721	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.122.701	30/06/2022	3.473	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570.900	30/06/2022	4.494	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902.296	30/06/2022	666	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.987.560	05/12/2023	-145.832	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630.000	05/12/2023	-143.355	
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987.441	05/12/2023	1.391	
						-301.450

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tenía derivados contratados.

#### 14. Fondos propios

##### 14.1. Capital Social

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 19 de mayo de 2015 (ver Nota 1) con un capital social que ascendía a 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. En fechas posteriores se reduce el valor nominal (sin que ello suponga una reducción del capital social) a 0,01 euros/acción y posteriormente se aumenta el valor nominal (sin que ello suponga un aumento del capital social) a 5 euros/acción. En consecuencia, el número de acciones pasó de 60.000 a 12.000.

Con fecha 30 de mayo de 2016, se produce una ampliación de capital social, consistente en la emisión de 2.520.000 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660.000 euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128.000 euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532.000 euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180.172 euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.900.854 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833.333 euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.166.667 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista. Vukile Property Found Limited.



Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 25.545.505 euros, representado por 25.545.505 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de las Sociedades que poseen más de un 10% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

Sociedad	% Participación 2016	% Participación 2017
Vukile Properties Limited	98,70%	98,70%

El Grupo se integra dentro del Grupo Vukile Properties Limited.

#### 14.2. Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La Reserva Legal sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad Dominante.

#### 14.3. Prima de emisión.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

#### 14.4. Reservas voluntarias

Son reservas de libre disposición generadas por la Sociedad Dominante como consecuencia de resultados de ejercicios anteriores sin distribuir. Dividendo a cuenta

#### 14.5. Dividendos

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre del ejercicio cerrado en el mismo periodo, el resultado final fue de 132.304 euros. Asimismo, con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 200.000 euros, existiendo a cierre del ejercicio 2017 finalmente pérdidas (ver nota 3). Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 617.127 euros (ver nota 19).



## 15. Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

2017	A cobrar	A pagar
A largo plazo:	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	437.239
A corto plazo:		
H.P. Deudora por IVA	885.530	-
H.P. Deudora por retenciones y pagos a cuenta	447.522	-
H.P. Acreedora por IVA	-	232.953
H.P. Acreedora por retenciones	-	-
H.P. Acreedora impuesto sociedades	-	-
Organismos Seguridad Social Acreedores	-	-
	1.333.052	670.192
2016	A cobrar	A pagar
A corto plazo:	-	-
H.P. Deudora por IVA	-	-
H.P. Deudora por retenciones y pagos a cuenta	-	-
H.P. Acreedora por IVA	-	-
H.P. Acreedora por retenciones	-	-
H.P. Acreedora impuesto sociedades	-	-
Organismos Seguridad Social Acreedores	-	-

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% (ver nota 4). A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cálculo del Impuesto de Sociedades fue como sigue:

Impuesto de Sociedades	31/12/2017	31/12/2016
Resultado después de impuestos	18.615.487	1.303.538
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado antes de impuestos	18.615.487	1.303.538
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	18.615.487	1.303.538
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	18.615.487	1.303.538
Cuota (0%)	-	-
Impuesto a pagar y devengado	-	-

### Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437.239 euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U.

#### Bases impositivas negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases impositivas negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2017 antes de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI es el siguiente:

Sociedad del Grupo	Ejercicio	Bases impositivas negativas generadas
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2008	2.242.972
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2009	2.010.536
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2012	1.190.574
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2013	186.679
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2014	1.193.296
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2016	6.824.057
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2009	669.015
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2010	664.828
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2012	1.323.067
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2013	936.625
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2014	671.542
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2016	4.265.077

El Grupo, atendiendo a la incertidumbre existente sobre la recuperabilidad de estas bases impositivas, como consecuencia de la aplicación del régimen especial fiscal de SOCIMIs, no ha registrado el impuesto diferido de activo por las mismas.

#### Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el 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.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El Grupo no ha provisionado importe alguno en concepto de gravamen especial del 19% dado que dicho importe sería soportado, en su caso y en la medida en que resultara aplicable, por Vukile Properties Limited.



## 16. Ingresos y Gastos

### 16.1. El importe neto de la cifra de negocios

Corresponde con los ingresos por arrendamientos de las inversiones financieras de las sociedades del Grupo.

	2017	2016
Ingresos por arrendamientos	9.311.245	1.038.936

### 16.2. Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta es la siguiente:

	2017	2016
Sueldos y salarios	306.031	-
Seguridad Social	20.475	-
Otros gastos sociales	1.532	844
Total	328.038	844

### 16.3. Otros gastos de explotación

Gastos de explotación relacionados con las inversiones	2017	2016
Impuestos y tasas	516.107	-
Reparaciones y mantenimiento	7.342	-
Management fees	26.934	-
Otros gastos operativos	1.511.986	63.559
<b>Total gastos relacionados con las inversiones</b>	<b>2.062.369</b>	<b>63.559</b>
Otros gastos de explotación	2017	2016
Publicidad	11.138	-
Gastos de auditoría	158.451	-
Gastos bancarios	1.552	-
Depreciaciones	2.525	-
Gastos legales	211.560	-
Gastos de oficina	9.982	-
Gastos de teléfono	674	-
Gastos de viaje	10.344	-
Servicios de intermediarios	1.207	-
Otros gastos	2.285	-
<b>Total otros gastos operativos</b>	<b>409.718</b>	<b>-</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>2.472.087</b>	<b>63.559</b>

#### 16.4. Ingresos y gastos financieros

	2017	2016
Intereses deudas entidades de crédito	(1.644.285)	(153.758)
Intereses deudas empresas grupo (Nota 19)	(14.792)	-
Ingreso por derivados (Nota 13)	251.301	-
Gasto por derivados (Nota 13)	(462.278)	-
	(1.870.054)	(153.758)

#### 17. Provisiones y contingencias

No se han dotado provisiones no contempladas en otros epígrafes de la memoria.

Con fecha 13 de octubre de 2017 se recibió notificación por parte de la Agencia Tributaria de una inspección para la verificación del cumplimiento de las obligaciones y deberes tributarios de la Sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por los conceptos y periodos siguientes:

- Identificación de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización.
- Fecha de puesta a disposición de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización.
- Ajustes hayan sido realizados en las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015.
- Asientos del libro diario oficial relativos a las dotaciones a la amortización de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no ha recibido comunicación adicional por parte de la Agencia Tributaria a la comentada anteriormente y no se espera que de la citada inspección se devenguen pasivos para el Grupo, de los que en todo caso respondería el seguro de W&I Insurance contratado en la adquisición de la referida sociedad.

#### 18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

La información sobre operaciones con partes vinculadas del Grupo en los ejercicios 2017 y 2016 se recoge en los siguientes cuadros:

	2017	2016
Total intereses devengados periodo	14.792	-

Los intereses devengados corresponden al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited.



Los saldos con partes vinculadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se recoge en los siguientes cuadros:

	2017	2016
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 14.5)	617.127	-
Deudas con empresas grupo a largo plazo	-4.475.000	-
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-14.053	-

Las deudas con empresas del grupo a corto plazo corresponden con los intereses devengados y pendientes de pago correspondientes al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited. A 28 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante formaliza un préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros y que devenga intereses anuales del 3.5%.

La Sociedad mantiene saldos con los accionistas en base a lo detallado en la nota 14.5. El desglose de los mismos es como sigue:

	Importe
ADAM LEE MORZE	77.994
DREAM SL	2.925
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	536.208
	<u>617.127</u>

#### 19. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Los importes devengados en el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 24.000 euros (sin importes devengados en el ejercicio 2016).

Los importes recibidos por la Alta Dirección (incluyendo a los miembros del Consejo de Administración) en 2017 han sido de 162.484 euros en concepto de sueldos y salarios (sin importes devengados en el ejercicio 2016), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas.:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee Morze

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, excepto por los indicados en la nota 18.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

## 20. Otra información

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	0,70	0,17	0,87
Administrativos	0,06	0,23	0,29
	0,76	0,40	1,16

En el ejercicio 2016 no hubo personas empleadas.

El número de personas empleadas por el Grupo al cierre del ejercicio 2017, es el siguiente:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	3	-	3
	7	1	8

Los honorarios devengados en concepto de auditoría prestada por Grant Thornton, S.L.P. del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2017 ascienden a un total de 90.000 euros (8.000 euros en el ejercicio 2016) y por otras entidades auditoras por importe de 68.451 euros. Adicionalmente, Grant Thornton Advisory, S.L.P. sociedad unipersonal ha prestado servicios al Grupo por otros trabajos por valor de 301.403 euros en el ejercicio 2017.

## 21. Información segmentada

Todos los ingresos del Grupo corresponden a la actividad principal, arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

La totalidad del Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha generado dentro del territorio Nacional.

El Grupo tiene dos segmentos principales de su actividad, uno es el de arrendamientos de parques y centros comerciales (Retail) y el otro segmento es el arrendamiento de otros inmuebles (Otros).

La cuenta de pérdidas y ganancias segmentada de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

2017	Retail	Otros	Total
Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias	7.239.089	2.072.156	9.311.245
Gastos de explotación de inversiones inmobiliarias	-1.540.661	-521.708	-2.062.369
Resultado de explotación	5.698.428	1.550.449	7.248.877
Ingresos financieros	0	0	0
Gastos financieros	-1.077.472	-581.605	-1.659.077
Otros gastos de explotación	-362.139	-586.594	-948.734
Resultado antes de ajustes de valor razonable	4.258.817	382.250	4.641.067



Ajustes de valor razonable	12.948.770	1.072.000	14.020.770
Resultado antes de impuestos	17.207.587	1.454.250	18.661.836
Impuestos	-46.350	0	-46.350
Resultado del ejercicio	17.161.238	1.454.250	18.615.487

2016	Retail	Other	Total
Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias	0	1.038.936	1.038.936
Gastos de explotación de inversiones inmobiliarias	0	-63.559	-63.559
Resultado de explotación	0	975.377	975.377
Ingresos financieros	0	0	0
Gastos financieros	0	-153.758	-153.758
Otros gastos de explotación	0	-844	-844
Resultado antes de ajustes de valor razonable	0	820.775	820.775
Ajustes de valor razonable	0	482.763	482.763
Resultado antes de impuestos	0	1.303.538	1.303.538
Impuestos	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	1.303.538	1.303.538

El balance de situación segmentado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 queda como sigue:

2017	Retail	Otros	Total
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones inmobiliarias	278.580.000	25.560.000	304.140.000
Inmovilizado material	0	47.880	47.880
Fianzas constituidas	1.955.481	354.671	2.310.152
<b>Activos corrientes</b>			
Cuentas por cobrar	665.745	1.726.630	2.192.376
Efectivo y equivalentes	9.998.524	3.051.667	13.050.191
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>291.199.751</b>	<b>30.740.848</b>	<b>321.740.599</b>

PN y PASIVO	Retail	Otros	Total
<b>PN</b>			
Capital social	0	25.545.505	25.545.505
Otras partidas del patrimonio	0	139.171.187	139.171.187
Resultados acumulados	0	5.266.734	5.266.734
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas con entidades a largo plazo	138.067.767	0	138.067.767
Deudas con grupo a largo plazo	0	4.475.000	4.475.000
Derivados	301.449	0	301.449
Provisiones	0	0	0
Pasivos por impuesto diferido	437.239	0	437.239
<b>Pasivo corriente</b>			<b>0</b>
Cuentas por pagar	1.522.562	560.696	2.164.072
Deudas con entidades a corto plazo	2.086.851	0	2.086.851
Deudas con grupo a corto plazo	0	14.053	14.053
Fianzas recibidas	3.916.614	294.128	4.210.742
<b>TOTAL PN y PASIVO</b>	<b>146.332.482</b>	<b>175.327.302</b>	<b>321.740.599</b>



2016			
ACTIVOS	Retail	Otros	Total
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones inmobiliarias	0	24.488.000	24.488.000
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes	0	1.003.641	1.003.641
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>0</b>	<b>25.825.904</b>	<b>25.825.904</b>

PN y PASIVO	Retail	Otros	Total
<b>PN</b>			
Capital social	0	12.660.000	12.660.000
Otras partidas del patrimonio	0	497.639	497.639
Resultados acumulados	0	804.321	804.321
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas con entidades a largo plazo	0	11.559.470	11.559.470
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar	0	304.474	304.474
<b>TOTAL PN y PASIVO</b>	<b>0</b>	<b>25.825.904</b>	<b>25.825.904</b>

**22. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	31,95
Ratio de operaciones pagadas	0,91	1,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,09	0,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	6.543.265	878.113
Total pagos pendientes	646.452	1.455

**23. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009**

Las obligaciones de información requeridas en el artículo 11 de la Ley 11/2009 se encuentran recogidas en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes.

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.



Los Administradores del Grupo entienden que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y de los resultados.

#### 24. Información sobre medio ambiente

Las sociedades del Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

#### 25. Hechos posteriores al cierre

##### Ampliación de capital

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital en la Sociedad Dominante mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros y que devenga intereses anuales del 3.5%. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas esta ampliación se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

##### Compra de nueva sociedad

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad IC NON RESIDENTS S.L. la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. El precio en que se efectúa esta transmisión es de un euro por participación social, lo que hace un total efectivo de 3.000 euros.

##### Adquisición de nuevo inmueble

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. ha adquirido a la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. la propiedad del inmueble HABANERAS SHOPPING CENTRE situado en la Avda. Rosa Mazón Valero 7 en la provincia de Alicante (España). El precio de la transacción se ha realizado por un precio de 80.626.864 euros.

La Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U ha financiado la operación de compraventa del inmueble detallado en el párrafo anterior de la siguiente manera:

- Con fecha 9 de mayo de 2018, se ha formalizado un préstamo bancario con la entidad financiera Aareal Bank AG por importe de 42.330.000 euros con vencimiento con fecha 9 de mayo de 2025, devengando un tipo de interés del 0,37% más EURIBOR para el periodo de los cinco primeros años, actualizable para el periodo restante del préstamo hasta su vencimiento.
- 
- Con fecha 8 de mayo de 2018 se ha realizado una aportación dineraria del accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 42.700.000 euros.

Adicionalmente, no existen hechos ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 significativos.

INFORME DE GESTIÓN

---



## INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

Señores Accionistas

Ejercicio 2017

**SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y RESULTADOS DE CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

1. **Cifra de Negocios y Resultados Consolidados del Grupo durante el ejercicio 2017**

Las sociedades incluidas en el perímetro de Consolidación durante el ejercicio 2017 son las siguientes:

- Junction Parque Mérida, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Cáceres, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Motril, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Granada, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Villanueva Fase 1, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Huelva, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Castellón, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Principado, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Alameda, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Randolph Spain, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Roxbury Spain, S.L.U., consolidada por el método de integración global.

Durante el ejercicio 2017 la cifra de negocios neta consolidada ha sido de 28,6 millones de euros.

Las cuentas consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A. se presentan bajo la normativa internacional de contabilidad IFRS.

2. Cifras de negocio de las Participadas del Grupo durante el ejercicio 2017 (en miles de euros)

Junction Parque Mérida, S.L.U.	5.492
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	5.189
Junction Parque Motril, S.L.U.	1.883
Junction Parque Granada, S.L.U.	5.403
Junction Parque Villanueva Fase 1, S.L.U.	1.362
Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U.	211
Junction Parque Huelva, S.L.U.	2.742
Junction Parque Castellón, S.L.U.	2.841
Junction Parque Principado, S.L.U.	4.374
Randolph Spain, S.L.U.	2.175
Roxbury Spain, S.L.U.	4.371
Junction Parque Alameda, S.L.U.	4.374

3. Hechos significativos durante el ejercicio 2017

El 29 Junio 2017, Castellana Properties SOCIMI, S.A. adquirió un portfolio de 9 parques comerciales, denominado Project London, mediante la compraventa de 11 sociedades, propietarias de dichos activos al fondo inmobiliario Ares-Redevco.

Como consecuencia de ello, la sociedad ha iniciado la contratación de un equipo interno de gestión, a partir del mes de Septiembre; el cuál, a cierre de ejercicio, consta de 8 personas.

El 5 de Diciembre de 2017, la sociedad compra una nueva sociedad (Junction Parque Alameda, S.L.U.) bajo la que adquirirá dos nuevos activos: C.C. Alameda y Pinatar Retail Park.

Aprovechando dicha operación, refinancia la deuda de todas las sociedades adquiridas en Junio más la recientemente adquirida bajo un préstamo sindicado con Banco Santander, Caixabank y Banco Popular.

Todas las sociedades adquiridas han cambiado su régimen por el de SOCIMI durante el presente ejercicio.

Asimismo, se ha producido el cambio de ejercicio social, pasando a partir del año 2018, a serlo de 1 de Abril a 31 de Marzo.

La recién comprada Junction Parque Alameda, S.L.U. ya tenía dicho ejercicio.



### PERSPECTIVAS

Castellana Properties SOCIMI, S.L. encara el 2018, con una tendencia creciente de su actividad, tanto en los activos ya adquiridos, como de adquisición de nuevos inmuebles, que aumenten considerablemente su tamaño actual.

Teniendo entre su objetivos inmediatos las salida a cotización al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) antes de Septiembre de 2018.

### PERSONAL

El número medio de empleados del Castellana Properties SOCIMI en 2017 ha ascendido a 1,16.

### REPARTO DE CAPITAL

Los accionistas con participación directa o indirecta en el capital social a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	31/12/2017	
	<u>Número de acciones</u>	<u>% participación</u>
Vukile Property Fund Limited	25.213.505	98,70%
Diversified Real Estate Assets Management, S.L.,	12.000	0,05%
D. Adam Lee Morze	320.000	1,25%
	<u>25.545.505</u>	<u>100,00%</u>

### Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

Los importes devengados en el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 24.000 euros (sin importes devengados en el ejercicio 2016).

Los importes recibidos por la Alta Dirección (incluyendo a los miembros del Consejo de Administración) en 2017 han sido de 162.484 euros en concepto de sueldos y salarios (sin importes devengados en el ejercicio 2016), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas.:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee Morze

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, excepto por los indicados en la nota 18.

#### Otra información referente al Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 229, han sido consultados sobre situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y personas vinculadas pudieran tener con el interés de la Sociedad.

#### Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	31,95
Ratio de operaciones pagadas	0,91	1,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,09	0,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	6.543.265	878.113
Total pagos pendientes	646.452	1.455

#### Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

##### **a) Riesgo de crédito:**

Las áreas potenciales de riesgo de crédito comprenden principalmente efectivo, fondos del mercado monetario, cuentas por cobrar comerciales y préstamos a largo plazo otorgados. Con el fin de minimizar los posibles riesgos relacionados con el efectivo y los fondos del mercado monetario, los fondos excedentes solo se pueden invertir en fondos del mercado monetario con calificación AA hasta niveles predeterminados.



La gerencia ha establecido una política de crédito en términos de la cual cada nuevo inquilino es analizado individualmente para la solvencia antes de que se ofrezcan los términos y condiciones de pago estándar del grupo que incluyen, en la mayoría de los casos, la provisión de un depósito de al menos un mes de alquiler. El grupo analiza la posición financiera de sus inquilinos de manera continua. Se realiza un ajuste por deterioro de deudas incobrables específicas. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la gerencia no consideró que existiese una exposición al riesgo de crédito material no cubierta por reservas para créditos dudosos.

El grupo tenía depósitos en efectivo de inquilinos por un importe de 4.210.742 euros al 31 de diciembre de 2017 (294.128 euros a 31 de diciembre de 2016) como garantía de los compromisos de alquiler de los inquilinos.

Los inquilinos no tienen un historial de incumplimiento. Teniendo en cuenta su bajo riesgo crediticio y la garantía que posee el grupo, la exposición del grupo al riesgo de crédito no es importante.

**b) Riesgo de liquidez:**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la financiación.

**c) Riesgo de interés:**

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable, para lo cual el Grupo ha contratado instrumentos de permuta de tipo de interés para los cuales aplica contabilidad de coberturas (ver nota 12).

**d) Riesgo de ocupación:**

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales de cada una de las Sociedades que lo componen.



## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN


En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 50.

Madrid, 25 de mayo de 2018

\_\_\_\_\_  
D. Adam Lee Morze  
Presidente del Consejo de Administración

  
\_\_\_\_\_  
D. Mike Potts  
Consejero

  
\_\_\_\_\_  
D. Laurence Rapp  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Chad Morze  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Alfonso Brunet  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Rubén Pérez  
Consejero

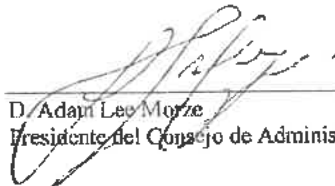


## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 50.


Madrid, 25 de mayo de 2018

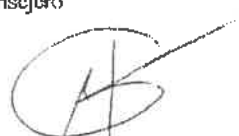
  
D. Adam Leo Morze  
Presidente del Consejo de Administración

\_\_\_\_\_  
D. Mike Potts  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Laurence Rapp  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Chad Morze  
Consejero

  
\_\_\_\_\_  
D. Alfonso Brunet  
Consejero

  
\_\_\_\_\_  
D. Rubén Pérez  
Consejero

## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 50.

Madrid, 25 de mayo de 2018

  
D. Adam Lee Morze  
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts  
Consejero

D. Laurence Rapp  
Consejero

D. Chad Morze  
Consejero

D. Alfonso Brunet  
Consejero

D. Rubén Pérez  
Consejero



## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 50.

Madrid, 25 de mayo de 2018

\_\_\_\_\_  
D. Adam Lee Morze  
Presidente del Consejo de Administración

\_\_\_\_\_  
D. Mike Potts  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Laurence Rapp  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Chad Morze  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Alfonso Brunet  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Rubén Pérez  
Consejero

YO, FRANCISCO JAVIER VIGIL DE QUIÑONES PARGA, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital. -----

DOY FE: Que la presente fotocopia compuesta de treinta y dos folios de la Mutualidad de los Colegios Notariales de España, serie UE., números el del presente y los treinta y uno anteriores en orden correlativo, concuerda bien y fielmente con su original exhibido a que me remito y devuelvo, si bien las firmas se encuentran en folios diferentes. -----

Madrid, a 31 de Mayo 2018.-

SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

COLEGIOS NOTARIALES



0231069893

*[Handwritten signature in blue ink]*