

# **AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

Cuentas Anuales Abreviadas  
31 de diciembre de 2016

4

**AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(Expresado en miles de euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones inmobiliarias		-
		-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>4</b>	<b>3</b>
		<b>3</b>
		<b>3</b>

Las Notas 1 a 15 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 14 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

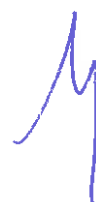


**AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(Expresado en miles de euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>Fondos propios</b>		
Capital	5	3
Reservas	6	-
Resultado del ejercicio	7	-
		<hr/>
		3
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
Créditos		-
		<hr/>
		-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas a corto plazo</b>		
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
		-
		<hr/>
		-
		<hr/>
		3
		<hr/>

Las Notas 1 a 15 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 14 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.



**AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 14 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>8</b>	-
Prestación de servicios		-
<b>Gastos de personal</b>	<b>8</b>	-
Sueldos, salarios y similares		-
Cargas sociales		-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>8</b>	-
Servicios exteriores		-
Tributos		-
<b>Otros resultados</b>		-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		-
Ingresos financieros		-
Gastos financieros		-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		-
Impuestos sobre beneficios	<b>9</b>	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		-

Las Notas 1 a 15 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 14 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.



## **AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

### **MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)**

#### **1. Información general**

Axiare Properties, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en España el 14 de noviembre de 2016 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital constituida al cien por cien por Axiare Patrimonio Socimi, S.A. El domicilio social y fiscal de la Sociedad se encuentra en la calle José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

#### **2. Bases de presentación**

##### **a) Imagen fiel**

Estas cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2016 un fondo de maniobra positivo por importe de 3 miles de euros.

##### **b) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, sus adaptaciones sectoriales y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

##### **c) Principios contables no obligatorios**

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales abreviadas se haya dejado de aplicar.

##### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales abreviadas exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

## **AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

### **MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)**

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En el presente ejercicio, dada la actividad de la Sociedad, no se han realizado estimaciones que pudieran dar lugar a un ajuste significativo en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

#### e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales abreviadas se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

### **3. Criterios contables**

#### **3.1 Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Edificaciones	2%
Instalaciones técnicas	8%

#### **3.2 Pérdidas por deterioro de los activos no financieros**

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **3.3 Activos financieros**

##### Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12

## **AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

### **MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)**

meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

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

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

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

#### **3.4 Patrimonio Neto**

El capital social está representado por participaciones. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

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

#### **3.5 Pasivos financieros**

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

## **AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

### **MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)**

#### **3.6 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

#### **3.7 Provisiones y pasivos contingentes**

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

#### **3.8 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

##### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.



## AXIARE PROPERTIES, S.L.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

#### 3.9 Arrendamientos

##### a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

##### b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### 3.10 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales abreviadas se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

#### 3.11 Transacciones entre partes vinculadas

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

#### 4. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	<b>Miles de euros</b>
	<b>31.12.16</b>
Tesorería	3
	<b>3</b>



## AXIARE PROPERTIES, S.L.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

#### 5. Capital y prima de emisión

##### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 14 de noviembre de 2016 mediante la emisión de 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, inclusive.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>31.12.16</u>
Capital escriturado	3
	<u>3</u>

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. posee el 100% de las participaciones de la Sociedad.

#### 6. Reservas

	<u>Miles de euros</u>
	<u>31.12.16</u>
<b>Otras reservas:</b>	
- Reservas voluntarias	-
- Reserva legal	-
	<u>-</u>

##### Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

La Sociedad no ha tenido actividad en el ejercicio 2016 por lo que no ha sido dotada la reserva legal.

#### 7. Resultado del ejercicio

La Sociedad no ha tenido actividad en el ejercicio 2016.

#### 8. Ingresos y gastos

##### a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha tenido actividad en el ejercicio 2016.

## **AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

### **MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)**

#### **b) Gastos de personal**

La Sociedad no ha tenido personal contratado durante el ejercicio.

#### **c) Servicios exteriores**

La Sociedad no ha tenido actividad en el ejercicio 2016.

### **9. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**

La Sociedad no ha tenido actividad en el ejercicio 2016 por lo que no ha devengado importes susceptibles de ser gravados con el impuesto de sociedades.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene impostes pendientes de liquidar con las Administraciones Públicas.

#### **Inspecciones fiscales**

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio comprendido entre el 14 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

### **10. Contingencias**

#### **Pasivos contingentes**

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

### **11. Compromisos**

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene compromisos contractuales.

### **12. Administrador Único**

#### **Retribución al Administrador Único**

Durante el ejercicio 2016 no se ha devengado remuneración de ningún tipo a favor del Administrador Único de la Sociedad, ni de su representante.

#### **Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único**

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio el Administrador

## **AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

### **MEMORIA ABREVIADA**

**(Expresada en miles de euros)**

único, y su representante, ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización. A este respecto, en el Anexo I se incluye la información facilitada por el Administrador Único que ha manifestado cargos y funciones que ejerce en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

#### **13. Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

La Sociedad durante el ejercicio 2016 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

#### **14. Información medioambiental**

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

#### **15. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores significativos después del cierre del ejercicio 2016.

**AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

**ANEXO I - Detalle de cargos y participaciones mantenidas por el Administrador Único en sociedades con un objeto social similar**

**Axiare Patrimonio Socimi, S.A. – Administrador Único**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación S.L.U.	Administrador Único	100
Axiare Investments, S.L.U.	Administrador Único	100
Venusaur, S.L.U.	Administrador Único	100

**Luis Alfonso López de Herrera-Oria – Representante del Administrador Único**

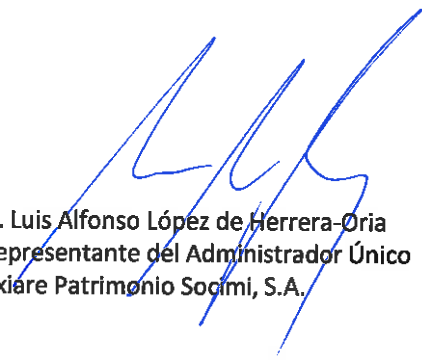
<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.	Consejero Delegado	1,053
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del administrador único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100



**AXIARE PROPERTIES, S.L.U.**

**FORMULACIÓN LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

El Administrador Único de la Sociedad Axiare Properties, S.L.U. en fecha 22 de febrero de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 14 de noviembre y el 31 de diciembre de 2016, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria  
Representante del Administrador Único  
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.