

Torre Marenstrum, S.L.

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Torre Marenstrum, S.L.

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” por importe de 49.325 miles de euros, que representan el 97% del total activo. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las notas 4.a) y 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se indica en la nota 4.a), dichos inmuebles se someten a pruebas de pérdidas por deterioro. Para obtener el valor recuperable de dichos activos, la Sociedad obtiene el valor razonable mediante tasaciones realizadas por un experto independiente.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es principalmente el descuento de flujos de caja, aplicado generalmente en un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual de mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativas.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de dicho epígrafe sobre el total de activos de la Sociedad y los juicios significativos requeridos por parte de la Dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor recuperable de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A efectos de validar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, observando que las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil, sin detectar incidencias significativas.

Hemos obtenido las valoraciones de dichos activos realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes, y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia de los mismos, sin encontrar excepciones.

Hemos determinado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” - Manual de Valoraciones. Para ello, hemos mantenido reuniones con el tasador conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para dicha valoración los cálculos utilizados, la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación del mismo y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, hemos comprobado a través de la escritura de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos con su escritura de compraventa.

Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las notas 4.a) y 5 de las cuentas anuales adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad del valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

Otras cuestiones

Con fecha 5 de abril de 2017 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2016 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

José M Solé Farré (05565)

12 de abril de 2018

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/00565
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....



CLASE 8.^a



0J3910926

Torre Marenostrom, S.L.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría



CLASE 8.^a



0J3910927

TORRE MARENOSTRUM, S.L.
BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 31.12.17 | 31.12.16 | PASIVO | Notas de la Memoria | 31.12.17 | 31.12.16 |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | PATRIMONIO NETO: | | | |
| Inversiones inmobiliarias- | Nota 5 | 49.325.103 | 51.040.550 | Total fondos propios | | 16.182.462 | 18.155.636 |
| Terrenos | | 22.958.404 | 22.958.404 | Capital | | 5.333.982 | 5.333.982 |
| Construcciones e instalaciones | | 26.366.699 | 28.082.146 | Prima de asunción | | 8.743.961 | 11.309.013 |
| Inversiones financieras no corrientes | Nota 7 | 849.894 | 849.894 | Reserva legal | | 577.693 | 473.810 |
| Activos por impuesto diferido | Nota 11 | 641.541 | 691.819 | Resultado del ejercicio-Beneficio | | 1.526.826 | 1.038.831 |
| Total activo no corriente | | 50.816.538 | 52.582.263 | Ajustes por cambios de valor | | (1.016.243) | (1.037.309) |
| | | | | Total patrimonio neto | Nota 9 | 15.166.219 | 17.118.327 |
| | | | | PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| | | | | Deudas no corrientes- | | | |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | Nota 10 | 32.221.932 | 32.199.185 |
| | | | | Derivados | Nota 8 | 87.181 | 1.940.798 |
| | | | | Otras deudas no corrientes | Nota 7 | 849.894 | 849.894 |
| | | | | Total pasivo no corriente | | 33.159.007 | 34.989.877 |
| | | | | PASIVO CORRIENTE: | | | |
| | | | | Deudas corrientes- | | | |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | Nota 10 | 2.228.106 | 3.910.324 |
| | | | | Derivados | Nota 8 | 1.967.145 | 3.094.592 |
| | | | | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- | | 260.961 | 815.732 |
| | | | | Proveedores | | 458.317 | 226.450 |
| | | | | Proveedores, empresas del Grupo y asociadas | | 9.003 | 9.724 |
| | | | | Pasivo por impuesto corriente | Nota 13 | 16.363 | 16.105 |
| | | | | Otras deudas con Administraciones Públicas | Nota 11 | 166.997 | 114.935 |
| | Nota 10 | 177.887 | 3.647.903 | Total pasivo corriente | Nota 11 | 2.652.715 | 85.686 |
| Total activo corriente | | 195.111 | 3.662.715 | | | 2.686.423 | 4.136.774 |
| TOTAL ACTIVO | | 51.011.649 | 56.244.978 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 51.011.649 | 56.244.978 |

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.^a



0J3910928

TORRE MARENOSTRUM, S.L.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS: | | | |
| Importe neto de la cifra de negocio- | Nota 12 | 5.226.848 | 5.233.607 |
| Otros gastos de explotación- | Nota 12 | (243.171) | (236.052) |
| Servicios exteriores | | (177.723) | (181.963) |
| Tributos | | (65.448) | (54.089) |
| Amortización del inmovilizado | Nota 5 | (1.715.447) | (2.257.385) |
| Resultado de explotación - Beneficio | | 3.268.230 | 2.740.170 |
| Ingresos financieros | Nota 12 | 116 | 1.544 |
| Gastos financieros | Nota 12 | (882.224) | (1.051.763) |
| Variación de valor de instrumentos financieros | Nota 12 | (361.889) | (329.551) |
| Resultado financiero - (Pérdida) | | (1.243.997) | (1.379.770) |
| Resultado antes de impuestos - Beneficio | | 2.024.233 | 1.360.400 |
| Impuestos sobre beneficios | Nota 11 | (497.407) | (321.570) |
| Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-Beneficio | | 1.526.826 | 1.038.831 |
| Resultado del ejercicio - Beneficio | | 1.526.826 | 1.038.831 |

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.^a



0J3910929

TORRE MARENOSTRUM, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | 1.526.826 | 1.038.831 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto: | | |
| Por cobertura de flujos de efectivo | (333.864) | (243.402) |
| Efecto impositivo | 83.466 | 60.851 |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II) | (250.398) | (182.551) |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias: | | |
| Por cobertura de flujos de efectivo | 361.952 | 870.096 |
| Efecto impositivo | (90.488) | (217.525) |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III) | 271.464 | 652.571 |
| Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III) | 1.547.892 | 1.508.851 |

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.^a



TORRE MARENOSTRUM, S.L.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

| | Notas de la Memoria | Capital suscrito | Prima de asunción | Reserva legal | Resultado del ejercicio | Ajustes por cambios de valor | TOTAL |
|--|---------------------|------------------|-------------------|---------------|-------------------------|------------------------------|-------------|
| Saldo final a 31 de diciembre de 2015 | Nota 9 | 5.333.982 | 11.668.522 | 419.310 | 544.990 | (1.507.329) | 16.459.475 |
| Distribución del resultado | | - | - | 54.500 | (544.990) | - | (490.490) |
| Distribución de dividendos extraordinarios | | - | (359.509) | - | - | - | (359.509) |
| Total ingresos y gastos reconocidos | | - | - | - | 1.038.831 | 470.020 | 1.508.851 |
| Saldo final a 31 de diciembre de 2016 | Nota 9 | 5.333.982 | 11.309.013 | 473.810 | 1.038.831 | (1.037.309) | 17.118.327 |
| Distribución del resultado | | - | - | 103.883 | (1.038.831) | - | (934.948) |
| Distribución de dividendos extraordinarios | | - | (2.565.052) | - | - | - | (2.565.052) |
| Total ingresos y gastos reconocidos | | - | - | - | 1.526.826 | 21.066 | 1.547.892 |
| Saldo final a 31 de diciembre de 2017 | Nota 9 | 5.333.982 | 8.743.961 | 577.693 | 1.526.826 | (1.016.243) | 15.166.219 |

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

OJ3910930



CLASE 8.^a



0J3910931

TORRE MARENOSTRUM, S.L.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

| | Notas de la memoria | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|---|---------------------|------------------|------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I): | | 3.583.282 | 3.989.493 |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 2.024.233 | 1.360.400 |
| Ajustes al resultado- | | 2.959.444 | 3.637.155 |
| Amortización del inmovilizado | Nota 5 | 1.715.447 | 2.257.385 |
| Ingresos financieros | Nota 12 | (116) | (1.544) |
| Variación de valor de instrumentos financieros | | 361.889 | 329.551 |
| Gastos financieros | Nota 12 | 882.224 | 1.051.763 |
| Cambios en el capital corriente- | | 177.394 | (39.320) |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | | (2.412) | 126 |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | | 179.806 | 113.762 |
| Otros activos y pasivos no corrientes | | | (42.700) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación- | | (1.577.789) | (968.742) |
| Pagos de intereses | | (1.175.848) | (1.000.129) |
| Cobros de intereses | | 148 | 1.928 |
| Pago por impuesto sobre beneficios | | (402.089) | (81.049) |
| | | - | (2.380) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II): | | | |
| Resultado de explotación: | | | |
| Pagos por inversiones- | Nota 5 | - | (2.380) |
| Inversiones inmobiliarias | | - | (2.380) |
| | | (7.053.298) | (3.979.050) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III): | | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero- | Nota 10 | (3.553.298) | (3.129.051) |
| Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | | (3.553.298) | (3.129.051) |
| Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | Nota 9 | (3.500.000) | (849.999) |
| Dividendos | | (3.500.000) | (849.999) |
| | | (3.470.016) | 8.063 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III) | Nota 10 | | |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 3.647.903 | 3.639.840 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 177.887 | 3.647.903 |

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.^a



0J3910932

Torre Marenstrum, S.L.

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la Sociedad

Torre Marenstrum, S.L. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 20 de diciembre de 2001. Su domicilio social se encuentra en Avenida Diagonal, 532 de Barcelona.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición, y tenencia, por cualquier título jurídico, de la propiedad u otros derechos de disfrute sobre todo tipo de bienes inmuebles.
- La explotación económica de todo tipo de inmuebles, en régimen de alquiler (o a través de cualquier otro sistema o título jurídico que procure su aprovechamiento económico).
- La explotación económica de propiedad intelectual o industrial relacionada con los bienes inmuebles sobre los que la Sociedad ostente derechos.
- La prestación de asesoramiento y de servicios de gestión para terceros en relación con la promoción, construcción, rehabilitación y ampliación de inmuebles, así como la realización de operaciones con los mismos que supongan su explotación económica.

Todo ello limitado a la promoción y explotación del denominado "Edificio Torre del Gas", que se ubica en Barcelona, en las fincas situadas en la manzana delimitada por las calles Doctor Aiguader y Balboa, por el Pasaje Salvat Papasseit y por la Avenida de Germeño. Dicho inmueble entró en explotación con fecha 1 de marzo de 2006 con un contrato con Gas Natural SDG, S.A., como único arrendatario (Nota 6).

La Sociedad podrá, también, desarrollar dichas actividades total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad está integrada en el Grupo Colonial cuya Sociedad Dominante es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., con domicilio social en Avenida Diagonal 532 de Barcelona, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2016 fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.



CLASE 8.^a



0J3910933

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores Mancomunados de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017 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, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por Administradores Mancomunados de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas el 20 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores Mancomunados de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que se derivan como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 5).



CLASE 8.^a



0J3910934

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4-a.

- La estimación de la recuperación de los créditos fiscales por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Notas 4-h y 11).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros derivados (Nota 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujo de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

h) Situación financiera

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.491.312 euros. Sin embargo, el presupuesto de tesorería del ejercicio 2018 contempla la generación de recursos suficientes para atender todos los compromisos con vencimiento en el corto plazo.

i) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales derivadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2017 formulada por los Administradores Mancomunados de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios, es la siguiente:



CLASE 8.^a



0J3910935

| | Euros |
|--------------------------|------------------|
| Bases de reparto: | |
| Beneficio del ejercicio | 1.526.826 |
| | 1.526.826 |
| Distribución: | |
| Reserva legal | 152.683 |
| Dividendos | 1.374.143 |
| | 1.526.826 |

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inversiones Inmobiliarias*

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

| | Años de vida útil estimada |
|------------------------|----------------------------|
| Inmuebles: | |
| Construcciones | 50 |
| Instalaciones técnicas | 10 a 15 |

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia la valoración realizada por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), de forma que al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales



CLASE 8.^a



0J3910936

sobre el alcance de los resultados efectuados, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 es el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF").

Se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general, se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (Terminal Capitalization Rate, en adelante "TCR") adoptado se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando el contrato de arrendamiento vigente al cierre del ejercicio. En el caso de existir superficies no alquiladas, éstas han sido valoradas en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación:



CLASE 8.^a

ESTADO



0J3910937

| Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad | Euros | | |
|---|-------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| | Valoración | Disminución de un cuarto de punto | Aumento de un cuarto de punto |
| Diciembre 2017 | 100.410.000 | 4.759.800 | (4.347.610) |
| Diciembre 2016 | 98.370.000 | 4.700.000 | (4.290.000) |

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 5.226.848 y 5.233.607 euros, respectivamente (Nota 12), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos, son repercutidos al único arrendatario del inmueble.

b) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el arrendamiento de la Sociedad tiene el tratamiento de arrendamiento operativo.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

c) Instrumentos financieros

Activos financieros-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Otros activos financieros, tales como fianzas.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.



CLASE 8.^a



0J3910938

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen saldos deudores con riesgo de demora que no se encuentren adecuadamente provisionados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y 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.

Pasivos financieros-

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos financieros derivados-

La Sociedad utiliza un instrumento financiero derivado (swap) para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. El instrumento financiero derivado, que ha sido designado de cobertura, se ha contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. Dicho instrumento de



CLASE 8.^a



0J3910939

cobertura cumple con las obligaciones contractuales requeridas en el préstamo hipotecario que tiene contratado la Sociedad (Nota 10).

A efectos de reconocimiento contable, se ha utilizado el siguiente criterio:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración en la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores Mancomunados de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados (Nota 8).

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en el Patrimonio Neto de la Sociedad se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

e) Efectivo y medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su lugar.

f) Corriente/no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que



CLASE 8.ª



0J3910940

se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

g) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores Mancomunados de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad no tiene ningún pasivo contingente ni provisiones al cierre del ejercicio.

h) Impuestos sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los



CLASE 8.ª



0J3910942

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

| | Euros | | | | | |
|---------------------------------|------------|--------------------------------|------------------------|------------|------------------------|-------------|
| | Terrenos | Construcciones e instalaciones | | Total | | Total |
| | Coste | Coste | Amortización acumulada | Coste | Amortización acumulada | |
| Saldo a 31 de diciembre de 2015 | 22.958.404 | 58.118.628 | (27.781.477) | 81.077.032 | (27.781.477) | 53.295.555 |
| Adiciones / dotaciones | - | 2.380 | (2.257.385) | 2.380 | (2.257.385) | (2.255.005) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2016 | 22.958.404 | 58.121.008 | (30.038.862) | 81.079.412 | (30.038.862) | 51.040.550 |
| Adiciones / dotaciones | - | - | (1.715.447) | | (1.715.447) | (1.715.447) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2017 | 22.958.404 | 58.121.008 | (31.754.309) | 81.079.412 | (31.754.309) | 49.325.103 |

Con fecha 1 de marzo del 2006 entró en explotación el denominado "Edificio Torre del Gas", encontrándose arrendado, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, en su totalidad a la sociedad Gas Natural SDG, S.A., socio de la Sociedad (Notas 1 y 9).

El inmueble ocupa una superficie total de 22.394 metros cuadrados sobre rasante y de 19.370 metros cuadrados bajo rasante.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2017 y 2016 que asciende a 100.410.000 y 98.370.000 euros respectivamente, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente, es superior al valor neto contable (Nota 4-a).

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 11.818.421 y 9.197.111 euros, respectivamente.

El "Edificio Torre del Gas" constituye la garantía hipotecaria del préstamo descrito en la Nota 10.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, éstos se encuentran debidamente asegurados.

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene un único contrato de arrendamiento operativo, cuyo vencimiento actual está fijado para el 1 de marzo de 2019, prorrogable por periodos de 3 años. Durante el primer trimestre del ejercicio 2016, una vez finalizado el periodo de 10 años inicialmente fijado en el contrato de arrendamiento y, de acuerdo con lo previsto en el citado contrato, se formalizó una revisión extraordinaria de la renta para su adecuación a las condiciones del mercado en dicha fecha, que tuvo su efecto a partir del 1 de marzo de 2016.

Las cuotas de arrendamiento de obligado cumplimiento de acuerdo con el actual contrato en vigor sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos anuales futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son:



CLASE 8.ª



0J3910943

| Arrendamientos operativos cuotas mínimas | Euros | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | Valor Nominal | |
| | 31 de diciembre de 2017 | 31 de diciembre de 2016 |
| Menos de un año | 5.252.345 | 5.099.364 |
| Entre uno y cinco años | 875.390 | 5.949.258 |
| Total | 6.127.735 | 11.048.622 |

Dicho contrato de arrendamiento no establece el pago de cuotas contingentes.

Asimismo, cada quinquenio podrá hacerse una revisión extraordinaria de las cuotas de arrendamiento según valoración de las rentas de mercado en cada momento.

Los derechos pecuniarios del contrato están registrados en garantía del préstamo descrito en la Nota 10.

7. Inversiones financieras no corrientes

El epígrafe de "Inversiones financieras no corrientes" del balance de situación a 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde en su totalidad al depósito constituido a largo plazo en el INCASOL, de acuerdo con la legislación vigente, por la fianza cobrada al arrendatario del inmueble, que se encuentra registrada en el epígrafe "Otras deudas no corrientes" del balance de situación.

8. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos -

La política de gestión de riesgos de Torre Marenstrum, S.L. está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad tiene contratada toda su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado (Nota 10). La política de gestión del riesgo del Grupo Colonial, al que pertenece la Sociedad, tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo la Sociedad tiene contratado un instrumento de cobertura de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad presenta una ratio de cobertura del 80% y 69,91%, respectivamente.
- Riesgo de refinanciación: la Sociedad tiene un "Loan to Value" total (LtV, deuda total neta sobre el valor de mercado de los activos) a 31 de diciembre de 2017 y 2016 del 34,43% y 33,01%, respectivamente.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora. Tal como se explica en la Nota 5, la Sociedad tiene arrendado el inmueble en su totalidad a la sociedad Gas Natural, SDG, S.A., socio de la Sociedad.



CLASE 8.^a



0J3910944

Instrumentos financieros derivados de cobertura –

En el marco de la novación del préstamo de la Sociedad (Nota 10), se procedió a cancelar el swap contratado a 31 de diciembre de 2016. Con fecha 21 de abril de 2017, se han desembolsado 2.613.449 euros por este concepto. Adicionalmente se formalizó un nuevo contrato cubriendo el 80% del préstamo y adecuando el coste a los tipos de mercado actuales. El objetivo de la cobertura es limitar y controlar las variaciones del tipo de interés.

Dado que el nuevo préstamo no ha supuesto una modificación sustancial de la deuda existente a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad reclasificará el importe registrado en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del balance de situación correspondiente al derivado cancelado, por importe de 884.310 euros netos de impuestos, a la cuenta de pérdidas y ganancias durante la vida útil pendiente de dicho derivado, o del préstamo reestructurado, la menor, siguiendo un criterio lineal.

31 de diciembre de 2017

| Instrumento financiero | Clasificación | Tipo | Euros | | |
|-------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|
| | | | Importe Nominal | Vencimiento | 31 de diciembre de 2017 |
| Swap de tipo de interés | Cobertura de tipo de interés | Variable a fijo al 0,942% | 27.728.387 | 29/04/2032 | (348.142) |

31 de diciembre de 2016

| Instrumento financiero | Clasificación | Tipo | Euros | | |
|-------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|
| | | | Importe Nominal | Vencimiento | 31 de diciembre de 2016 |
| Swap de tipo de interés | Cobertura de tipo de interés | Variable a fijo al 2,80% | 25.174.100 | 12/01/2024 | (2.756.530) |

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 los instrumentos financieros derivados cumplen con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad para ser contabilizado como instrumento de cobertura, siendo la ratio de eficiencia de dicho derivado de un 98,23% y 99,96%, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización del gasto financiero de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 393.756 y 714.327 euros, respectivamente (Nota 12). Adicionalmente se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 361.889 euros correspondientes a la variación de valor de instrumentos financieros, (329.551 euros del ejercicio 2016).

El impacto acumulado en el Patrimonio Neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados clasificado de cobertura asciende, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, a -1.016.243 y -1.037.309 euros, respectivamente, netos del impacto fiscal.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente, ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés, así como tomando en consideración el riesgo de crédito propio de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 348.142



CLASE 8.ª



0J3910945

y 2.756.530 de euros de pasivo financiero incluyendo 44.985 y 173.725 euros de cupón corrido a pagar, respectivamente.

La eficacia de los instrumentos de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla Bloomberg a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado.

Se considera que el instrumento de cobertura es eficaz cuando el resultado de esta correlación estadística se encuentra entre el 0,80 y 1.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se ha aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda de la Sociedad existente a 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluyendo el instrumento financiero contratado, siendo el impacto analizado antes de efecto fiscal, en su cuenta de pérdidas y ganancias, así como de su Patrimonio Neto, el siguiente:

31 de diciembre de 2017

| Ingreso / (Gasto) Aumento/ (Disminución) | Euros | | |
|---|----------------------------|--|-----------------------------------|
| Variación en puntos básicos sobre tipo de interés | Impacto Patrimonio Neto | Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias | % respecto al gasto registrado |
| +25pb | 460.078 | (7.733) | 0,88% |
| +50pb | 894.463 | (15.458) | 1,75% |
| +75pb | 1.337.501 | (23.182) | 2,63% |
| +100pb | 1.778.771 | (30.906) | 3,50% |

No se muestran las sensibilidades por variaciones negativas debido a que los tipos de interés resultantes son negativos. El presente análisis no tiene en consideración el impacto del riesgo de crédito.



CLASE 8.^a



0J3910946

31 de diciembre de 2016

| Ingreso / (Gasto) Aumento/ (Disminución) | Euros | | |
|---|----------------------------|--|-----------------------------------|
| Variación en puntos básicos sobre tipo de interés | Impacto Patrimonio Neto | Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias | % respecto al gasto registrado |
| +25pb | 48.860 | (32.605) | 3,10% |
| +50pb | 311.000 | (65.130) | 6,20% |
| +75pb | 569.587 | (97.656) | 9,30% |
| +100pb | 824.377 | (130.181) | 12,40% |

No se muestran las sensibilidades por variaciones negativas debido a que los tipos de interés resultantes son negativos. El presente análisis no tiene en consideración el impacto del riesgo de crédito.

9. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital Social

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad asciende a 5.333.982 euros, representado por 5.333.982 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. cuenta con una participación del 55% y Gas Natural SDG, S.A. el 45% restante.

b) Prima de asunción

El saldo del epígrafe "Prima de asunción" recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada en fecha 8 de enero de 2003. En este sentido, la citada prima ha sido minorada por la distribución de un dividendo extraordinario aprobado por la Junta General de Socios con fecha 20 de junio de 2017, por un importe de 2.565.052 euros.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2017 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.



CLASE 8.ª



0J3910947

d) Ajustes por cambio de valor

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor del derivado financiero designado como instrumento de cobertura eficiente (Nota 8).

e) Distribución del dividendo

La Junta General Ordinaria de Socios de fecha 20 de junio de 2017 ha aprobado la distribución de un dividendo de 934.948 euros correspondientes al resultado del ejercicio 2016 y un dividendo extraordinario adicional con cargo a reserva de Prima de asunción por un importe de 2.565.052 euros, que han sido satisfechos con fecha 7 de julio de 2017, 2.000.000 de euros y el 11 de diciembre de 2017 el 1.500.000 de euros restante.

Por su parte, la Junta General Ordinaria de Socios del 1 de junio de 2016 aprobó la distribución de un dividendo de 490.490 euros correspondientes al resultado del ejercicio 2015, y un dividendo extraordinario adicional con cargo a reserva de Prima de asunción por un importe de 359.509 euros que fueron satisfechos con fecha 6 de junio de 2016.

10. Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tiene concedido el préstamo que a continuación se indica, con el límite e importe dispuesto que asimismo se detalla:

31 de diciembre de 2017

| | Euros | | | | | | | Total |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Corriente | No corriente | | | | | | |
| | Menor de 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 3 años | Entre 3 y 4 años | Entre 4 y 5 años | Mayor de 5 años | Total No corriente | |
| Préstamo | 1.914.052 | 1.983.473 | 2.054.673 | 2.128.010 | 2.203.305 | 24.376.972 | 32.746.432 | 34.660.484 |
| Intereses | 92.428 | - | - | - | - | - | - | 92.428 |
| Gastos de formalización | (39.335) | (39.335) | (39.443) | (39.335) | (39.335) | (367.053) | (524.500) | (563.835) |
| Total | 1.967.145 | 1.944.138 | 2.015.230 | 2.088.675 | 2.163.970 | 24.009.919 | 32.221.932 | 34.189.077 |

31 de diciembre de 2016

| | Euros | | | | | | | Total |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Corriente | No corriente | | | | | | |
| | Menor de 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 3 años | Entre 3 y 4 años | Entre 4 y 5 años | Mayor de 5 años | Total No corriente | |
| Préstamo | 3.129.051 | 3.188.090 | 3.483.283 | 3.955.593 | 4.250.786 | 17.593.530 | 32.471.282 | 35.600.333 |
| Intereses | 37.182 | - | - | - | - | - | - | 37.182 |
| Gastos de formalización | (71.641) | (65.110) | (58.095) | (50.181) | (41.493) | (57.218) | (272.097) | (343.738) |
| Total | 3.094.592 | 3.122.980 | 3.425.188 | 3.905.412 | 4.209.293 | 17.536.312 | 32.199.185 | 35.293.777 |

Con fecha 29 de julio de 2004, la Sociedad firmó un préstamo con garantía hipotecaria (Nota 5) con CaixaBank, S.A., con un nominal inicial de 60.000.000 euros y con vencimiento el 12 de enero de 2024. Con fecha 21 de abril



CLASE 8.ª



0J3910948

de 2017, se ha novado dicho préstamo, alargando su vencimiento en 8 años (del 2024 al 2032) y adecuando el coste de financiación a la situación actual del mercado. Las condiciones de ambos pasivos, el inicial y el novado no son sustancialmente diferentes (Nota 4-c).

Adicionalmente las partes acordaron cancelar el depósito que la Sociedad tenía pignorado por importe de 2.500.000 euros registrado en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación y ratificaron la garantía de prenda de derechos pecuniarios derivados del contrato de alquiler (Nota 6).

Cumplimiento de Ratios –

El préstamo novado se establece como condiciones que el total del capital dispuesto del préstamo no supere nunca tres veces la cifra de los Fondos Propios de la Sociedad, así como que la ratio de cobertura del servicio de deuda sea como mínimo de 1,05. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad cumple ambas condiciones.

A la misma fecha de la novación del contrato de préstamo, la Sociedad canceló el instrumento de cobertura de tipo de interés que tenía contratada y formalizó un nuevo contrato cubriendo el 80% del préstamo y adecuando el coste a los tipos de mercado actuales. El objetivo de la cobertura es limitar y controlar las variaciones del tipo de interés.

El tipo de interés medio devengado, incluyendo los instrumentos financieros de cobertura, durante los ejercicios 2017 y 2016 por la deuda financiera, ha sido del 2,69% y 3,15%, respectivamente.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la dirección financiera del socio mayoritario, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

| | Euros | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Saldo deudor | | Saldo acreedor | |
| | 31 de diciembre de 2017 | 31 de diciembre de 2016 | 31 de diciembre de 2017 | 31 de diciembre de 2016 |
| Hacienda Pública, por Impuesto de Sociedades | - | - | 166.997 | 114.935 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | - | - | 265.954 | 85.686 |
| Total | - | - | 432.951 | 200.621 |



CLASE 8.ª



0J3910949

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible, se detalla en el siguiente cuadro:

| | Euros | |
|---|------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Resultado del ejercicio (antes de Impuestos) | 2.024.233 | 1.360.400 |
| Diferencias temporales | | |
| Amortización no deducible | (173.025) | (173.025) |
| Base Imponible | 1.851.208 | 1.187.375 |

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto de Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

| | Euros | |
|---|------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Resultado del ejercicio (antes de Impuestos) | 2.024.233 | 1.360.400 |
| Cuota 25 % | 506.058 | 340.100 |
| Ajuste por cambio de tipo | - | (9.879) |
| Deducción amortización no deducible | (8.651) | (8.651) |
| Total gasto por impuesto de sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias | 497.407 | 321.570 |

El detalle de los movimientos de los activos por impuesto diferido en el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

| | Euros | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|-----------------|-------------------------|
| | 31 de diciembre de 2016 | Aumento | Disminución | 31 de diciembre de 2017 |
| Activo por impuesto diferido: | | | | |
| Amortización no deducible | 346.050 | - | (43.256) | 302.794 |
| Instrumentos financieros derivados | 345.769 | - | (7.022) | 338.747 |
| | 691.819 | - | (50.278) | 641.541 |

La totalidad del impuesto diferido por "Instrumentos financieros derivados" ha sido reconocido directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad (Nota 9-d).

A cierre de ejercicio 2017 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

Los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores Mancomunados de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones,



CLASE 8.^a



0J3910950

los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales.

12. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

Durante los ejercicios 2017 y 2016, la totalidad del importe de la cifra de negocio registrado por la Sociedad corresponde a ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad (Nota 5) y que ascienden a 5.226.848 y a 5.233.607 euros, respectivamente, y los gastos de explotación netos por todos los conceptos relacionados con las mismas que ascienden a 243.171 y a 236.052 euros, respectivamente (Nota 4-k).

Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros de los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

| | Euros | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Otros ingresos financieros | 116 | 1.544 |
| Total ingresos financieros | 116 | 1.544 |
| Intereses del préstamo (Nota 10) | (439.709) | (259.033) |
| Intereses por cobertura (Nota 8) | (393.756) | (714.327) |
| Otros gastos bancarios | (48.759) | (78.403) |
| Total gastos financieros | (882.224) | (1.051.763) |
| Variación del valor razonable en instrumentos derivados | (361.889) | (329.551) |
| Variación del valor en instrumentos financieros | (361.889) | (329.551) |
| Resultado financiero-(Pérdida) | (1.243.997) | (1.379.770) |

Gastos de personal

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en desarrollo de su actividad, es efectuada por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:



0J3910951

CLASE 8.ª

| Sociedad | Euros | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| | 2017 | | 2016 | |
| | Otros gastos de explotación | Importe neto de la cifra de negocios | Otros gastos de explotación | Importe neto de la cifra de negocios |
| Gas Natural SDG, S.A. | - | 5.226.848 | - | 5.233.607 |
| Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. | 162.276 | - | 159.721 | - |

Dentro del epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias están incluidos los honorarios facturados por Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. en concepto de gestión patrimonial y societaria.

| Descripción | Euros | |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| | Dividendos pagados | |
| | 2017 | 2016 |
| Gas Natural, SDG, S.A. | 1.575.000 | 382.500 |
| Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. | 1.925.000 | 467.500 |
| Total Dividendos pagados | 3.500.000 | 850.000 |

Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

| Sociedad | Euros | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 31 de diciembre de 2017 | 31 de diciembre de 2016 |
| | Cuenta a pagar | Cuenta a pagar |
| Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. | 16.363 | 16.105 |
| Total | 16.363 | 16.105 |

14. Retribuciones a los Administradores Mancomunados

Durante los ejercicios 2017 y 2016 ni los Administradores Mancomunados de la Sociedad ni sus representantes han devengado importe alguno en concepto de retribuciones de ningún tipo, salvo por los importes facturados por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A (Nota 13). Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida ni con los Administradores Mancomunados ni con las personas físicas que los representan.

Los representantes de los Administradores Mancomunados son hombres.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la Sociedad y cuyo importe de prima repercutido es de 3.135 y 4.987 euros, respectivamente. En el citado



CLASE 8.ª



0J3910952

importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

Asimismo, durante los ejercicios 2017 y 2016, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad y los Administradores Mancomunados o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

La Sociedad no tiene Alta Dirección (Nota 12).

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores Mancomunados han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

15. Otra información

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 6.900 euros. Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por Deloitte, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 6.400 euros.

Durante el ejercicio 2016 se devengaron honorarios por otras sociedades de la marca Deloitte por importe de 1.750 euros. Durante el ejercicio 2017 no se han devengado más honorarios por otras sociedades que utilizan la marca PricewaterhouseCoopers en concepto de otros servicios.

16. Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

| | 2017 | 2016 |
|---|---------|---------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 26 | 35 |
| Ratio de operaciones pagadas | 26 | 36 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 28 | 21 |
| | Euros | Euros |
| Total pagos realizados | 600.209 | 247.351 |
| Total pagos pendientes | 1.005 | 20.471 |



CLASE 8.^a



0J3910953

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" del balance de situación adjunto.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 es de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

17. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.



CLASE 8.^a



0J3910954

Torre Marenstrum, S.L.

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

Según los datos de actividad del cuarto trimestre de 2017, se prevé cierta continuidad en la aceleración del crecimiento de la economía mundial. Esta aceleración del crecimiento se está produciendo tanto en economías avanzadas como en las emergentes debido a una mejora de la confianza por parte de empresas y consumidores.

La Eurozona continúa mostrando un ritmo firme de crecimiento superando las expectativas iniciales, acompañado de una mejora de la confianza. Nuevamente el consumo privado actúa como motor de crecimiento de la economía, gracias a unas favorables condiciones financieras, las mejoras del mercado laboral y la recuperación de la economía global. En cuanto al ámbito político, ha concluido con éxito la primera fase de las negociaciones del brexit tras el preacuerdo entre la UE y el Reino Unido. Este paso al frente permitirá abrir la segunda fase de las negociaciones sobre el futuro tratado comercial.

La economía española continúa manteniendo una buena trayectoria creciendo a tasas superiores del 3%.

Fuente: Informe mensual de "la Caixa"

Situación del mercado de alquiler de Barcelona

A lo largo del cuarto trimestre de 2017 se han contratado 73.000m² de oficinas, un aumento del +42% respecto al trimestre anterior, que fue de 51.514 m². De este modo el año 2017 cerró con una contratación acumulada de 332.000m², cifra que supone un incremento respecto al ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva del mercado de alquiler de Barcelona. Destaca especialmente el 22@ con un aumento significativo del número de alquileres, que es la zona más demandada de la ciudad.

Por otro lado, destaca el elevado número de operaciones por encima de los 5.000 m² durante este último trimestre del año, con compañías tecnológicas y farmacéuticas liderando la demanda. Este dinamismo ha permitido que la tasa de desocupación media en Barcelona continúe su tendencia a la baja, descendiendo el último año desde el 12,8% hasta el 7,7% actual. En el CBD la disponibilidad se sitúa al 5,4%, niveles históricamente bajos.

Cabe destacar, que debido a la falta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro de la ciudad, se ha experimentado un incremento de las operaciones de pre-alquiler, hecho inusual en el mercado español de oficinas. Así, la oferta inmediata de nuevo producto ha continuado en descenso en todos los submercados. En consecuencia, las rentas máximas en CBD durante el tercer trimestre continúan con su tendencia creciente iniciada en 2013, alcanzando los 23,3 euros/m²/mes.

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills



CLASE 8.ª



0J3910955

2. Evolución y resultado de los negocios

Cuenta de Resultados

El total de ingresos por rentas, en virtud del contrato de alquiler formalizado con Gas Natural, ha ascendido a 5.227 miles de euros.

Una vez descontadas los gastos de explotación, las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza un beneficio de explotación de 3.268 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza una pérdida neta de 1.244 miles de euros, cifra inferior a la pérdida de 1.380 miles de euros registrada en el ejercicio 2016.

Al cierre del ejercicio 2017, el beneficio después de impuestos asciende a 1.527 miles de euros.

Balance

El valor contable total del activo de la Compañía asciende a 51.012 miles de euros, de los que la mayor parte (49.325 miles de euros) se corresponde con el valor contable neto del inmueble propiedad de la Sociedad.

3. Evolución previsible

Mercado de Barcelona

El mercado de alquiler de Barcelona, empieza a mostrar signos de recuperación después de los años de crisis.

Las previsiones de los niveles de renta a largo plazo siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa, con un porcentaje superior al 3% anual entre 2017 y 2022.

Debido a la escasez de oferta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro ciudad, las predicciones apuntan a que muchos proyectos se van a entregar ya pre-alquilados parcial o totalmente.

4. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, sus actividades y su estructura, habitualmente no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

5. Participaciones Propias

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no posee participaciones propias en concepto de autocartera.

6. Pagos a proveedores

Véase Nota 16 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2017.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2017 se ha situado en 28 días. La Sociedad ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la Ley 11/2013. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.



CLASE 8.^a



0J3910956

7. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.



CLASE 8.^a



0J3910957

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente ejemplar de las cuentas anuales e informe de gestión de Torre Marenostrum, S.L., correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, formuladas por los administradores Mancomunados en su reunión del día 29 de marzo de 2018, se han extendido en el anverso de 32 folios de papel timbrado del Estado de clase 8.^a número 0J3910926 al 0J3910957, ambos inclusive, el último del cual es firmado por los representantes de los Administradores Mancomunados.

Barcelona, a 29 de marzo de 2018

Fdo: D. Alberto Alcober Teixidó

(en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.)

Fdo: D. Javier Guinot Madrideo

(en representación de Gas Natural SDG, S.A.)