

# **Hofinac Real Estate, S.L.U.**

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*

Al socio Único de Hofinac Real Estate, S.L.U.

---

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de Hofinac Real Estate, S.L.U. (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 151.042 miles de euros, que representan el 88% 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 dichas valoraciones los cálculos utilizados, la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos con sus escrituras 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.

*Reconocimiento de ingresos por alquiler.  
Incentivos al alquiler*

Los ingresos por arrendamiento ascienden a 9.024 miles de euros para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Hemos revisado los nuevos contratos de arrendamiento firmados, posibles enmiendas y seguimiento de los arrendamientos existentes, para identificar incentivos al alquiler y de cualquier otro tipo que requieran un tratamiento contable específico.

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

Existen contratos de alquiler con condiciones específicas como incentivos al alquiler, costes de inscripción y costes por cancelación anticipada.

Estas condiciones están sujetas a un tratamiento especial según la normativa contable, descrito en las notas 4.i), 7 y 8 de la memoria adjunta. En particular, los periodos de carencia en alquileres han dado lugar al reconocimiento de cuentas a cobrar por importe de 6.317 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

Los criterios de reconocimiento de ingresos durante los periodos de carencia tienen un impacto directo en los ingresos por arrendamientos. Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de los activos por carencias y a la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad, relativos a la duración esperada del contrato de arrendamiento y la recuperabilidad de las cuentas por cobrar, entre otros aspectos.

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Para una muestra representativa de contratos con características específicas, hemos analizado los impactos contables y evaluado la recuperabilidad de dichos activos.

Hemos evaluado los procedimientos y controles de la Sociedad con respecto a la validación de las cuentas por cobrar derivadas del tratamiento contable de dichos incentivos.

Hemos validado la documentación soporte que justifica las hipótesis realizadas por la Dirección para la valoración y contabilización de los incentivos al alquiler.

Como resultado de nuestro trabajo, no se han puesto de manifiesto aspectos relevantes que destacar.

---

***Otra información: Informe de gestión***

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

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

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

---

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

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

---

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

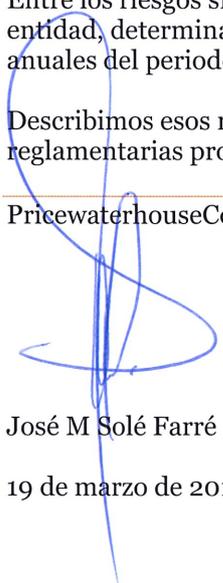
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



José M Solé Farré (05565)

19 de marzo de 2018

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

PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/00517  
**IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR**

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

# **HOFINAC REAL ESTATE, S.L. (Sociedad Unipersonal)**

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



HOFINAC REAL ESTATE, S.L.U.

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017	31.12.2016	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017	31.12.2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	151.042	151.521	FONDOS PROPIOS-		168.627	163.681
Terrenos		61.104	33.690	Capital-		24.943	24.943
Construcciones e Instalaciones		89.938	76.015	Capital escriturado		24.943	24.943
Inversiones inmobiliarias en curso		-	41.816	Prima de asunción		118.241	118.241
Inversiones en empresas del grupo no corrientes-	Notas 7 y 13	10.594	-	Reservas-		11.306	11.306
Créditos a empresas		10.594	-	Legal y estatutarias		2.466	2.466
Inversiones financieras no corrientes-		6.211	7.395	Otras reservas		8.840	8.840
Créditos a terceros		4.296	5.480	Resultados de ejercicios anteriores		(20.063)	(19.164)
Otros activos financieros no corrientes		1.915	1.915	Resultado del ejercicio		4.895	(899)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>167.847</b>	<b>158.916</b>	Otras aportaciones de socios		29.305	29.254
				<b>Total patrimonio neto</b>	Nota 9	<b>168.627</b>	<b>163.681</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas no corrientes-		1.905	1.905
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 10	1.905	1.905
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1.905</b>	<b>1.905</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		2.519	1.918	Deudas con empresas del grupo corrientes	Nota 13	18	8
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		440	24	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		765	569
Deudores varios	Nota 8	2.021	1.827	Proveedores		495	376
Anticipos a proveedores		9	15	Acreeedores varios		-	53
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11	49	52	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Nota 13	12	12
Inversiones en empresas del grupo corrientes-	Notas 9 y 13	-	4.700	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	258	128
Créditos a empresas		-	4.700	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>783</b>	<b>577</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		949	629	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>171.315</b>	<b>166.163</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>3.468</b>	<b>7.247</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>171.315</b>	<b>166.163</b>				

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.



HORNAC REAL ESTATE, S.L.U.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 12	9.024	8.176
Ventas		9.024	8.176
<b>Gastos de personal-</b>		-	(45)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(35)
Cargas sociales		-	(10)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		(1.056)	(1.579)
Servicios exteriores		(18)	(221)
Tributos		(982)	(1.358)
Otros gastos de gestión corriente		(56)	-
<b>Amortización del inmovilizado-</b>	Nota 5	(3.266)	(3.205)
<b>Resultado de explotación-</b>		<b>4.702</b>	<b>3.347</b>
<b>Ingresos financieros-</b>	Nota 12	193	1
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		193	1
En empresas del grupo y asociadas		193	1
<b>Gastos financieros-</b>	Nota 12	-	(4.247)
Por deudas con terceros		-	(4.247)
<b>Resultado financiero-</b>		<b>193</b>	<b>(4.246)</b>
<b>Resultado antes de impuestos-</b>		<b>4.895</b>	<b>(899)</b>
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-</b>		<b>4.895</b>	<b>(899)</b>
<b>Resultado del ejercicio-</b>		<b>4.895</b>	<b>(899)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.

HOFINAC REAL ESTATE, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>4.895</b>	<b>(899)</b>
Por cobertura de flujos de efectivo	-	1.204
Efecto impositivo	-	(337)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)</b>	<b>-</b>	<b>867</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)</b>	<b>4.895</b>	<b>(32)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

HORNAC REAL ESTATE, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Asunción	Reservas	Resultados de Ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Otras aportaciones de socios	Total
Saldo 31 de diciembre de 2015		24.943	118.241	11.198	(20.131)	1.075	(867)	-	134.459
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(899)	867	-	(32)
Operaciones con socios:									
Otras operaciones con socios	Nota 13	-	-	-	-	-	-	29.254	29.254
Distribución de resultados		-	-	108	967	(1.075)	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2016	Nota 9	24.943	118.241	11.306	(19.164)	(899)	-	29.254	163.681
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	4.895	-	-	4.895
Operaciones con accionistas:									
Otras operaciones con socios	Nota 13	-	-	-	-	-	-	51	51
Distribución de resultados		-	-	-	(899)	899	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2017	Nota 9	24.943	118.241	11.306	(20.063)	4.895	-	29.305	168.627

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

HOFINAC REAL ESTATE, S.L.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):</b>		<b>8.940</b>	<b>6.055</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		4.895	(899)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
Ajustes al resultado-		4.257	10.265
Amortización del inmovilizado	Nota 5	3.266	3.205
Ingresos financieros	Nota 12	(193)	(1)
Gastos financieros	Nota 12	-	4.247
Otros ingresos y gastos		1.184	2.814
Cambios en el capital corriente-		(405)	16
Deudores y otras cuentas a cobrar		(603)	44
Acreedores y otras cuentas a pagar		195	(18)
Otros activos y pasivos no corrientes		3	(10)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		193	(3.327)
Pagos de intereses		-	(3.327)
Cobros de intereses		193	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(8.681)</b>	<b>(4.358)</b>
Pagos por inversiones-		(8.681)	(4.930)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 13	(5.894)	(4.700)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(2.787)	(230)
Cobros por desinversiones-		-	572
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	-	572
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>61</b>	<b>(24.631)</b>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		61	(24.631)
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13	10	8
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 13	-	(53.893)
Otras aportaciones de socios	Nota 13	51	29.254
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>320</b>	<b>(22.934)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		629	23.563
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		949	629

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

# HOFINAC REAL ESTATE, S.L.U.

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

## 1. Actividad de la Sociedad

Hofinac Real Estate, S.L.U. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada el 15 de septiembre de 2000 bajo la denominación de GIC Real Estate España, S.L.U. Con fecha el 13 de enero de 2006 se cambió su denominación a MS Edificio Santa Hortensia, S.L., y perdió la condición de unipersonal.

Con fecha 21 de mayo de 2014, se cambió la denominación de la Sociedad por su denominación actual, adquiriendo la condición de unipersonal (Nota 9).

Desde el 30 de junio de 2016 la Sociedad pasó a formar parte de Grupo Colonial cuya sociedad cabecera es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., fijándose su domicilio social en Avenida Diagonal, 532 de Barcelona.

El 30 de junio de 2017 se ha solicitado a la Administración Tributaria la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

La Sociedad tiene como objeto social principal la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Hofinac Real Estate, S.L.U. desarrolla su actividad en Madrid.

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene 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 las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016, fueron aprobadas por el Socio Único el 30 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

## 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 el Administrador Único 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 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, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- 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, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

**b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, y con lo dispuesto en la Orden Ministerial 1228/1994, de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, así como los desgloses de información en memoria en relación a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, y también la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, el Administrador Único ha 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 el Administrador Único 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:

- La vida útil y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 4-a).
- La clasificación, valoración y el deterioro de los activos financieros (Nota 4-b).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-c).
- Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas bases imponibles negativas pendientes de compensar y diferencias temporarias para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la recuperación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, el Administrador Único estima los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el período de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

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 flujos 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) Moneda funcional**

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

**3. Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2017 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se espera que sea aprobado por el Socio Único, es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Resultado del ejercicio de la Sociedad</b>	<b>4.895</b>
A reserva legal	490
A dividendo	4.405
<b>Total distribuido</b>	<b>4.895</b>

**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 y otras instalaciones	8 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 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").

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, 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 en cada caso 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.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados 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.

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:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2017	231.130	7.200	(7.990)
Diciembre 2016	205.000	6.430	(5.910)

Asimismo, para el resto de variables clave, si bien se ha considerado su sensibilización, la misma no se ha realizado dado que las variaciones razonables que en ellas podría producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 9.024 y 8.176 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 12).

#### **b) Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros -**

###### *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.

###### *Clasificación -*

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.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad de conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

###### *Valoración posterior -*

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

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.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

### ***c) Deudores***

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, cuando concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

### ***d) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)***

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 otros activos líquidos equivalentes***

Este epígrafe del balance incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

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 valor.

**f) Corriente / no corriente**

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

**g) Provisiones y pasivos contingentes**

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia 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/o momento de cancelación, y
- 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 significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen.

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.

**h) Impuestos sobre beneficios (Nota 11)**

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran

aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El balance de situación recoge los créditos fiscales cuya recuperación, se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### *Régimen SOCIMI*

Con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1), el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

#### **i) Ingresos y gastos (Nota 12)**

##### *Criterio general -*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

##### *Arrendamiento de inmuebles -*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca 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. En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

*Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler -*

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo mínimo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha en la que son exigibles.

#### **j) Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Administrador Único de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **k) Costes repercutidos a arrendatarios**

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles. La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2017 y 2016 ha ascendido a 316 y 486 miles de euros, respectivamente.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión netos de repercusión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2017 y 2016, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 954 y 1.475 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

## **5. Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

	Miles de euros						
	Terrenos	Construcciones e Instalaciones		Inversiones inmobiliarias en curso	Total		Total
		Coste	Coste		Amortización acumulada	Coste	
<b>Saldo a 31 diciembre 2015</b>	<b>61.104</b>	<b>158.065</b>	<b>(64.101)</b>	-	<b>219.169</b>	<b>(64.101)</b>	<b>155.068</b>
Adiciones / dotaciones	-	95	(3.205)	(437)	(342)	(3.205)	(3.547)
Retiros/ reversión	-	(24.000)	24.000	-	(24.000)	24.000	-
Trasposos	(27.414)	(14.839)	-	42.253	-	-	-
<b>Saldo a 31 diciembre 2016</b>	<b>33.690</b>	<b>119.321</b>	<b>(43.306)</b>	<b>41.816</b>	<b>194.827</b>	<b>(43.306)</b>	<b>151.521</b>
Adiciones / dotaciones	-	1.478	(3.266)	1.309	2.787	(3.266)	(479)
Trasposos	27.414	15.711	-	(43.125)	-	-	-
<b>Saldo a 31 diciembre 2017</b>	<b>61.104</b>	<b>136.510</b>	<b>(46.572)</b>	-	<b>197.614</b>	<b>(46.572)</b>	<b>151.042</b>

### *Movimientos del ejercicio 2017*

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponden a inversiones realizadas en los inmuebles de la Sociedad, por un importe conjunto de 2.787 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, han finalizado las obras de rehabilitación del Inmueble ubicado en Serrano, 73.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no ha registrado deterioro de inversiones inmobiliarias.

### *Movimientos del ejercicio 2016*

A 31 de diciembre de 2016 el inmueble de la calle Serrano, 73 se encontraba en proceso de rehabilitación, por lo que se procedió a clasificar su valor contable como inversión inmobiliaria en curso.

La Sociedad registró 572 miles de euros recibidos de los antiguos arrendatarios del inmueble de la calle Serrano, 73 a cuenta de ciertas obras que se estaban realizando a consecuencia de su salida y como parte del proceso de rehabilitación del inmueble.

La Sociedad no mantiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones y mantenimientos.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene ningún inmueble incluido en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación entregado en garantía hipotecaria.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene activos totalmente amortizados.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

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, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

## **6. Arrendamientos operativos - Arrendadora**

A cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Menos de un año	11.683	10.062
Entre uno y cinco años	25.823	36.506
<b>Total</b>	<b>37.506</b>	<b>46.568</b>

## **7. Inversiones financieras no corrientes**

El epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles.

Los depósitos y fianzas constituidas a largo plazo se valoran por el valor razonable y se encuentran sometidas al régimen de concierto de depósitos con la Comunidad Autónoma de Madrid, por lo que la Sociedad está obligada a depositar el 100% de las fianzas obtenidas del arrendatario del edificio de oficinas en el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid).

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascienden a 1.915 miles de euros.

El epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" también recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativos (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por la Sociedad a sus clientes, los cuáles son imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. De ellos, 4.296 miles de euros tienen vencimiento superior a 1 año (5.480 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

#### **8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

El epígrafe de "Deudores varios" recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por la Sociedad a sus clientes, los cuáles son imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias durante la duración mínima del contrato de arrendamiento (Nota 4-i). De ellos, 2.021 miles de euros tienen vencimiento inferior a 1 año (1.827 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

#### **9. Patrimonio neto**

##### ***Capital social –***

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital suscrito está representado por 24.943.470 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad. La totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la Sociedad son propiedad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

##### ***Prima de asunción –***

Esta reserva es de libre disposición.

##### ***Reserva legal –***

De acuerdo con el texto refundido de 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 y 2016, la reserva legal asciende a 2.466 miles de euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales aún no se encuentra íntegramente constituida.

##### ***Reservas voluntarias –***

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad tiene registradas reservas voluntarias por importe de 8.840 miles de euros.

##### ***Otras aportaciones de socios –***

Con fecha 30 de junio de 2016 y con anterioridad a la compraventa de las participaciones de la Sociedad, el entonces Socio Único, realizó una aportación de 29.254 miles de euros para la cancelación anticipada del antiguo préstamo contratado por la Sociedad con una entidad de crédito.

A 31 de diciembre de 2017 las aportaciones de socios ascienden a 29.305 miles de euros, tras una aportación adicional de 51 miles de euros registrada durante el ejercicio.

#### **10. Otros pasivos financieros no corrientes**

El epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" que asciende a 31 de diciembre 2017 y 2016 a 1.905 miles de euros recoge las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos.

## 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:

	Miles de 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	49	49	-	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	3	-	-
Otros conceptos fiscales	-	-	258	128
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>52</b>	<b>258</b>	<b>128</b>

Como consecuencia del acuerdo adoptado con fecha 30 de junio de 2017 por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI, la Sociedad, en tanto que participada al 100% por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A., ha adoptado sus estatutos sociales para dar cumplimiento a los requisitos formales exigidos por la legislación SOCIMI y se ha acogido al Régimen Fiscal SOCIMI con efectos a 1 de enero de 2017.

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

### 31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros	
	Régimen general	SOCIMI
<b>Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)</b>	-	<b>4.895</b>
Diferencias temporales		
Gasto financiero no deducible	-	-
Amortización no deducible	(193)	-
<b>Base Imponible</b>	<b>(193)</b>	<b>4.895</b>

### 31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros	
	Régimen general	SOCIMI
<b>Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)</b>	<b>(899)</b>	<b>n.a.</b>
Diferencias temporales		
Gasto financiero no deducible	1.686	n.a.
Amortización no deducible	(193)	n.a.
<b>Base Imponible previa</b>	<b>594</b>	<b>n.a.</b>
Compensación de BIN	(594)	-
<b>Base Imponible</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>

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:

	Miles de Euros	
	2017	2016
<b>Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)</b>	<b>4.895</b>	<b>(899)</b>
- Régimen SOCIMI	4.895	-
- Régimen General	-	(899)
Cuota 25 %	-	-
Cuota 0%	-	n.a.
<b>Total gasto por impuesto de sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Impuestos diferido de activo-*

La Sociedad tiene impuestos diferidos de activo generados bajo Régimen General (previos a la adopción del Régimen SOCIMI) no registrados en el balance de situación cuyo saldo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla en el siguiente cuadro:

Impuestos diferidos de Activo (Base Imponible)	Miles de Euros	
	2017	2016
Gastos financieros no deducibles	10.417	10.417
Amortizaciones no deducibles	1.353	1.546
<b>Total impuestos diferidos de activo</b>	<b>11.770</b>	<b>11.963</b>

*Impuestos diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –*

La Ley del Impuesto de Sociedades vigente establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

En la tabla siguiente se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2017 generadas por la Sociedad, las cuales no se encuentran registradas en el balance de situación:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	Bases imponibles Régimen General	Bases imponibles SOCIMI
2012	3.219	-
2017	193	-
<b>Total</b>	<b>3.412</b>	<b>-</b>

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 y 5 años para el impuesto de sociedades. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales.

## Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

	Miles de Euros
Prima de emisión	118.241
Reserva legal y estatutarias	2.574
Otras reservas	8.840
<b>Total reservas a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>129.655</b>

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica, al ser el ejercicio 2017 el primer ejercicio de aplicación del Régimen SOCIMI.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica, al ser el ejercicio 2017 el primer ejercicio de aplicación del Régimen SOCIMI.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No aplica.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No aplica.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Serrano, 73	Madrid	11-03-15	01-01-17
Santa Hortensia, 26	Madrid	22-09-00	01-01-17

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80%.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

## **12. Ingresos y gastos**

### ***Importe neto de la cifra de negocios -***

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra en Madrid siendo su actividad principal el arrendamiento de edificios.

Los ingresos de los ejercicios 2017 y 2016 ascienden a 9.024 y 8.176 miles de euros, respectivamente. Los ingresos de la Sociedad incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-i), que han supuesto un aumento del importe neto de la cifra de negocios de 1.139 y 2.792 miles de euros, respectivamente.

### **Ingresos y gastos financieros -**

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2017 y 2016 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas	193	1
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>193</b>	<b>1</b>
Derivados de cobertura	-	(2.967)
Intereses de deudas con entidades de crédito	-	(360)
Otros gastos bancarios	-	(920)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>-</b>	<b>(4.247)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Beneficio/Pérdida)</b>	<b>193</b>	<b>(4.246)</b>

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad había suscrito con el BBVA un instrumento financiero de cobertura de tipos de interés, asociado al préstamo otorgado por la misma entidad financiera para la adquisición del inmueble sito en Serrano, 73. El 31 de mayo de 2016 se procedió a su cancelación de forma anticipada, junto con el pasivo financiero que era de cobertura y cuyo coste total de cancelación del instrumento derivado supuso un gasto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 2.771 miles de euros.

### **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 vinculadas -**

Las operaciones realizadas con partes vinculadas de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

#### **Ejercicio 2017**

	Miles de Euros	
	Servicios recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(122)	193
<b>Total ejercicio 2017</b>	<b>(122)</b>	<b>193</b>

#### **Ejercicio 2016**

	Miles de Euros		
	Servicios recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Aportaciones de Socios
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(60)	1	-
Hofinac B.V.	-	-	29.254
<b>Total ejercicio 2016</b>	<b>(60)</b>	<b>1</b>	<b>29.254</b>

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.

**Saldos con vinculadas –**

**31 de diciembre de 2017**

	Miles de Euros		
	Cuentas a pagar corrientes	Créditos con empresas del Grupo no corrientes	Créditos recibidos corrientes
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(12)	10.594	(18)
<b>Total</b>	<b>(12)</b>	<b>10.594</b>	<b>(18)</b>

El saldo del epígrafe "Créditos a empresas" del activo no corriente del balance de situación corresponde a un crédito de la Sociedad con Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

El crédito anteriormente mencionado devenga un tipo de interés de mercado.

**31 de diciembre de 2016**

	Miles de Euros		
	Cuentas a pagar corrientes	Créditos con empresas del Grupo corrientes	Otros pasivos financieros
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(12)	4.700	(8)
<b>Total</b>	<b>(12)</b>	<b>4.700</b>	<b>(8)</b>

**14. Administradores y Alta Dirección**

Con fecha 30 de junio de 2016 se produjo la transmisión de la totalidad de las participaciones sociales del antiguo Socio Único Hofinac B.V. a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., el actual Socio Único (Nota 1), adoptándose en la misma fecha los correspondientes acuerdos relativos a los órganos de administración.

Durante el periodo del 1 de enero de 2016 a 30 de junio de 2016 el Administrador solidario, José Torres Baraibar percibió 35 miles de euros. Con fecha 30 de junio de 2016, el citado Administrador solidario renunció a su cargo.

A partir del 30 de junio de 2016, el Administrador Único de la Sociedad pasó a ser:

Administrador Único	Sociedad	% participación	Cargo
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (representada por D. Albert Alcober Teixidó)	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	100%	Administrador Único

Durante el periodo del 1 de julio de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017, el Administrador Único no ha recibido remuneración por el desempeño de sus funciones.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los Administradores. Asimismo, no existen anticipos ni créditos ni obligaciones asumidas por cuenta del mismo a título de garantía.

La Sociedad no tiene Alta Dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el órgano de administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **15. Otra información**

### ***Honorarios de auditoría***

Los honorarios devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 13 y 19 miles de euros, respectivamente.

No se han devengado más honorarios por otras sociedades que utilizan la marca PricewaterhouseCoopers en concepto de otros servicios.

## **16. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros**

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

### ***Riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. El Administrador Único ha realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada para los instrumentos financieros.

### ***Actividades operativas -***

Los cobros de las rentas se realizan por anticipado con periodicidad mensual o trimestral, según contrato, dentro de los 10 primeros días hábiles del periodo facturado. La calidad crediticia de los inquilinos, reduce el posible riesgo de impago del mismo, no existiendo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 retrasos significativos en los cobros de las rentas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

### ***Actividades de inversión -***

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas al Instituto de Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA), y cuya devolución tendrá lugar una vez finalizada la vigencia del contrato de arrendamiento.

### ***Riesgo de mercado***

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación.

### ***Riesgo de tipo de interés -***

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado.

### ***Riesgo de tipo de cambio -***

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

### **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Los pasivos corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

### **17. 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 periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33	17
Ratio de operaciones pagadas	28	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	44
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	5.456	2.110
Total pagos pendientes	385	31

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 las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" 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.

En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

### **18. Hechos Posteriores**

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos que pudieran tener impacto significativo en las mismas.

**Hofinac Real Estate, S.L.U.**  
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 Madrid**

En Madrid el volumen de contratación durante el último trimestre de 2017 llegó a 213.000m<sup>2</sup>, con un notable incremento respecto al trimestre anterior donde el volumen de contratación alcanzó los 94.116m<sup>2</sup>. La cifra total alcanzada en este 2017 se sitúa por encima de los 560.000m<sup>2</sup>, la cifra más alta de la última década.

El buen comportamiento de la demanda durante los últimos tres meses del año, especialmente proveniente del sector público, ha hecho descender la oferta disponible de forma sustancial en el centro de la ciudad. La demanda se decanta especialmente por edificios rehabilitados y de calidad, principalmente dentro de la M-30.

La firma de grandes operaciones por encima de los 10.000m<sup>2</sup>, frente a la ausencia de estas durante los primeros 9 meses del año, ha permitido reducir la tasa de desocupación respecto al trimestre anterior, situándose en el 10,9%. Concretamente en CBD, se presenta una tasa de desocupación del 7,0%.

Respecto a la oferta, a lo largo del 2017 se han incorporado al mercado 238.000m<sup>2</sup> de los cuales 163.000m<sup>2</sup> corresponden a rehabilitaciones, al finalizarse las obras que se estaban acometiendo en 18 inmuebles. Actualmente se encuentran en construcción y rehabilitación 255.000m<sup>2</sup> cuyas obras terminarán durante 2018-19, cifra por debajo de la media de 300.000 m<sup>2</sup> al año que se construían en el ciclo anterior.

Las rentas prime CBD durante el último trimestre de 2017 siguieron subiendo y alcanzan los 31,25 euros/m<sup>2</sup>/mes, un valor superior en un 2,5% al del anterior trimestre y un 10% superior al del año anterior, permitiendo así continuar con una tendencia creciente.

*Fuentes: Informe mensual de "la Caixa", Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills*

**2. Evolución y resultado de los negocios**

**Cuenta de Resultados**

La compañía alcanza un resultado de explotación de 4.702 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza un beneficio neto de 193 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2017, el resultado después de impuestos asciende a 4.895 miles de euros.

### **Balance**

El valor total del activo de la compañía asciende a 171.315 miles de euros, de los que la mayor parte (151.042 miles de euros) se corresponde con el valor de las inversiones inmobiliarias.

### **3. Evolución previsible**

#### **Mercado de Madrid**

Madrid se está posicionando como una de las ciudades con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa durante los próximos años hasta el 2021. Continuando con la recuperación del mercado de oficinas iniciada cuatro años atrás, a lo largo de este 2017 las rentas de las mejores oficinas de la capital han alcanzado los 31 euros/m<sup>2</sup>/mes.

### **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 17 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 33 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.

### **7. Hechos posteriores**

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos que pudieran tener impacto significativo en las mismas.



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**

El Administrador Único de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal) en fecha 15 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



---

D. Albert Alcober Teixidó como representante persona física del Administrador Único Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

