

**CHAMELEON (CEDRO).L.U.**  
*Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2015*

---

**CHAMELEON (CEDRO), S.L.U.**

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**  
**Correspondientes al periodo 2015**

---

**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.2014	31.12.2015
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>34.119.682</b>	<b>33.639.303</b>
III. Inversiones inmobiliarias	5	33.801.325	33.320.946
V. Inversiones financieras a largo plazo	6.1	318.357	318.357
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.082.040</b>	<b>866.251</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	39.433	233.323
VI. Periodificaciones		9.995	4.734
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.4	1.032.612	628.194
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>35.201.722</b>	<b>34.505.554</b>

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.2014	31.12.2015
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>34.119.682</b>	<b>33.639.303</b>
III. Inversiones inmobiliarias	5	33.801.325	33.320.946
V. Inversiones financieras a largo plazo	6.1	318.357	318.357
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.082.040</b>	<b>866.251</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	39.433	233.323
VI. Periodificaciones		9.995	4.734
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.4	1.032.612	628.194
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>35.201.722</b>	<b>34.505.554</b>

PASIVO	Nota de la memoria	31.12.2014	31.12.2015
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	8	<b>147.608</b>	<b>5.142.333</b>
<i>A-1) Fondos propios</i>		<b>147.608</b>	<b>5.142.333</b>
I. Capital		3.000	453.000
II. Prima de emisión			4.050.000
III. Reservas			28.922
VII. Resultado del ejercicio	3	144.608	610.411
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	7	<b>29.745.756</b>	<b>28.551.124</b>
II Deudas a largo plazo		29.745.756	28.104.706
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			446.417
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	7	<b>5.308.358</b>	<b>812.097</b>
III. Deudas a corto plazo		707.114	673.409
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		4.500.000	20.352
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		101.244	118.337
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>35.201.722</b>	<b>34.505.554</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**  
 Correspondiente al periodo 2015  
 (Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.2014	31.12.2015
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	10	559.892	2.436.478
a) Prestaciones de servicios		559.892	2.436.478
<b>4. Aprovisionamientos</b>			-891.760
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		-200.498	-167.087
a) Servicios exteriores		-173.306	-158.977
b) Tributos		-27.192	
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales			
d) Otros gastos de gestión corriente			-8.110
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	5	-121.122	-480.379
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>238.272</b>	<b>897.251</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>			2.520
a2) En terceros			2.520
<b>13. Gastos financieros</b>	10		-289.527
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			-20.352
b) Por deudas con terceros		-93.664	-269.176
<b>15. Diferencias de cambio</b>			
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-93.664</b>	<b>-286.840</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>144.608</b>	<b>610.411</b>
<b>17. Impuestos sobre beneficios</b>	9		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>144.608</b>	<b>610.411</b>

**CHAMELEON (CEDRO).L.U.**

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2015

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al periodo de 2015

(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.2015
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	3	610.411
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	3	610.411

CHAMELEON (CEDRO).L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2015

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al ejercicio 2015

(Expresado en Euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DE 2015							
	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2014</b>	3.000	0	0	0	144.608	0	147.608
I Total ingresos y gastos reconocidos						610.411	610.411
1, Aumentos de capital	450.000		4.050.000				4.500.000
2. (-) Reducciones de Capital							
3 Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)							
4. (-) Distribución de dividendos.					-115.686		-115.686
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).							
III Otras variaciones del Patrimonio Neto							
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>	453.000	0	4.050.000	0	28.922	610.411	5.142.333

## MEMORIA ABREVIADA

Correspondiente ejercicio 2015

### 1. Actividad de la Sociedad

Cedro Investments, S.L.U. (en adelante la Sociedad), se constituyó como sociedad de capital de responsabilidad limitada, unipersonal y duración indefinida, el 20 de marzo de 2014 mediante escritura pública, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 32.132, folio 23, hoja M-578.256, inscripción 1ª. A la fecha de formulación de estas Cuentas Abreviadas el domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Aribau 171, 08036, de Barcelona.

Con fecha 9 de septiembre de 2014, la sociedad, modificó sus estatutos sociales para acogerse al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Al 31 de Diciembre de 2015 el socio único de la sociedad es la sociedad española CHAMELEON Holding Spain Socimi SA (Sociedad Unipersonal), por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal.

Al 31 de Diciembre de 2015 no tiene personal empleado.

Con fecha 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir de 1 de enero de 2014 el Socio único de la sociedad comunicó a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen especial de Socimi.

La Sociedad se encuentra regulada 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. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, 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. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, 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 esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales 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 esta 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 dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales 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 esta Ley.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad 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:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad 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 la letra siguiente
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, 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 sociedad 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 siguiente.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad 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 Sociedad 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- a) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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%, 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

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

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

- Código de Comercio y restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad Aprobado por RD 1514/2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas al respecto por el ICAC.
- Demás normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.1. Imagen fiel**

Las cuentas abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, (el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulte de aplicación) y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas abreviadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

### **2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.**

Para la elaboración de las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas se han seguido, los principios contables generalmente aceptados. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto en las mismas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

### **2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

- a) No se han producido cambios significativos, en las estimaciones contables que afecten al ejercicio actual o se espere puedan afectar a ejercicios futuros.
- b) No existen incertidumbres relativas a eventos o condiciones que pongan en duda el principio de empresa en funcionamiento.

## 2.4. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria se refiere al ejercicio 2015, y se presenta , a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014, pese a dicha información no sea perfectamente comparable debido a que dicho ejercicio fue inferior a 12 meses.

## 2.5. Elementos recogidos en varias partidas

No se recogen elementos registrados en varias partidas en los balances presentados en la elaboración de las Cuentas adjuntas.

## 2.6. Cambios en criterios contables

No se han realizado cambios de criterios contables en los registros presentados en la elaboración de las Cuentas adjuntas.

## 2.7. Corrección de errores

No se ha realizado ninguna corrección de errores en los registros presentados en la elaboración de las Cuentas adjuntas.

## 3. Propuesta de aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
<b><u>Base de Reparto</u></b>	
Resultado del ejercicio	610.411,38
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
<b><u>Aplicación</u></b>	
A reserva legal	61.041,14
A reserva para fondo de comercio	
A reservas voluntarias	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	
A dividendos	549.370,24

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de

dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, a efectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Socio Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

#### **4. Normas de Registro y Valoración**

Las normas de registro y valoración aplicadas en la elaboración de las cuentas abreviadas correspondientes al ejercicio 2015 han sido las siguientes:

##### **4.1. Inmovilizado material**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material figuran registrados a su coste de adquisición o coste de producción, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, si la hubiera.

El coste de adquisición de los inmovilizados materiales que necesitan un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento. Durante el ejercicio no se han activado importes por este concepto.

Los costes de ampliación, modernización, mejora, sustitución o renovación que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil del bien, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes o elementos sustituidos o renovados.

10

Los gastos periódicos de conservación, reparación y mantenimiento que no incrementan la vida útil del activo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calculan como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

## **4.2. Inversiones inmobiliarias**

Los inmuebles titularidad de la Sociedad, que se encuentra arrendada a terceros se clasifican como inversiones Inmobiliarias; los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias. Los terrenos y edificios se clasifican como inversiones inmobiliarias cuando se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción y venta en el curso ordinario de las operaciones de la entidad. La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50 años (2% anual).

### **Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la sociedad procede a estimar mediante el denominado Test de Deterioro la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

## **4.3. Arrendamientos**

Los contratos de arrendamiento que mantienen la Sociedad como arrendadora se califican como arrendamientos operativos dado que de sus condiciones económicas se deduce que no se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

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

## **4.4. Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se clasifican en el balance de situación abreviado adjunto, como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados ni realiza ningún tipo de operación de cobertura.

### **a) Activos financieros**

La Dirección de la Sociedad determina la clasificación de los activos financieros en cada categoría en el momento de su reconocimiento inicial en función del motivo por el que surgieron o del propósito para el que se adquirieron los mismos, revisándose dicha clasificación al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero o se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### **b) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

#### **c) Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo en el momento en el que las obligaciones contempladas en el correspondiente contrato han sido satisfechas, canceladas o han expirado.

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

#### **d) Instrumentos de patrimonio propio**

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación abreviado adjunto. No existen otro tipo de instrumentos de patrimonio propio.

#### **e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo**

Este epígrafe del balance de situación abreviado adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses.

### **4.5. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables**

La Sociedad realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica las operaciones que mantienen como coberturas de flujos de efectivo: cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan CAPS. A cierre del ejercicio se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio la diferencia positiva o negativa en relación a la cotización en el mercado de la prima desembolsada.

### **4.6. Transacciones y saldos en moneda extranjera**

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por lo que todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en moneda extranjera. Dichas transacciones se registran en euros aplicando los tipos de cambio de contado vigentes en las fechas en que se producen las transacciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se convierten a euros utilizando el tipo de cambio medio de contado vigente en dicha fecha del mercado de divisas correspondiente.

Las pérdidas y ganancias que resultan de la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en la partida "Diferencias de cambio".

#### **4.7. Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados.

Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante lo anterior, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, (La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio

español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios) respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5 por ciento en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10 por ciento

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que durante el mismo la sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del Régimen de Socimi, la sociedad dispone de un periodo de 2 años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los administradores de la sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

#### **4.8. Reconocimiento de ingresos y gastos**

La Sociedad registra los ingresos y gastos 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 los mismos.

Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

- Ingresos por ventas y prestaciones de servicios: representan los importes a cobrar por los bienes y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas. Cuando un contrato de arrendamiento operativo incluye incentivos, en todo caso, el ingreso por arrendamiento deberá contabilizar a medida que se reciban los beneficios económicos del activo arrendado, al margen de cuando se produzca la corriente financiera. A tal efecto, salvo mejor evidencia, la empresa distribuye de forma lineal el importe total de la contraprestación en el plazo contractual.
- Gastos: se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.
- Ingresos y gastos por intereses y conceptos similares: con carácter general se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

#### **4.9. Provisiones y contingencias**

A la fecha de formulación de las presentes cuentas abreviadas, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poderlos reconocerlos como provisiones.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas, tanto los asesores legales de la Sociedad como sus Administradores no tienen conocimiento de la existencia de pasivos o pasivos contingentes que puedan involucrar a la Sociedad en litigios o suponer la imposición de sanciones o penalidades con efecto significativo en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2015.

#### 4.10. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, no existen responsabilidades, activos, pasivos, gastos ni contingencias de naturaleza medioambiental.

#### 4.11. Combinaciones de negocios

No existen operaciones a ser valoradas por la sociedad en relación a las combinaciones de negocios.

#### 4.12. Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

### 5. Inmovilizado Material, Intangible e Inversiones Inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Euros	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Saldo al 31/12/2015
<b>Coste</b>			
Inversiones inmobiliarias	33.922.447,00		33.922.447,07
<b>Total</b>	<b>33.922.447,00</b>	<b>-</b>	<b>33.922.447,07</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Inversiones inmobiliarias	- 121.122,00	- 480.379,02	- 601.501,02
<b>Total</b>	<b>- 121.122,00</b>	<b>- 480.379,02</b>	<b>- 601.501,02</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>33.801.325,00</b>	<b>- 480.379,02</b>	<b>33.320.946,05</b>

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Con fecha 3 de octubre de 2014 la Sociedad firmó un contrato de compraventa de un edificio denominado "Edificio Cedro" sito en la calle Anabel Segura, 14 en Alcobendas, provincia de Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo y las plazas de garaje incluidas en calidad de anejo inseparable, a la sociedad EOF Cedro building, S.L. Dicho edificio está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 33.289.155 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 499.337 euros.

La inversión inmobiliaria fue financiada mediante la subrogación de la deuda hipotecaria que versa sobre el inmueble por un importe de 31.273.109 euros, contralada con la entidad ING Bank N.V. Sucursal en España; y el importe restante, mediante transferencia bancaria directa al vendedor, desde la cuenta bancaria perteneciente a la Sociedad.

## 6. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos	Euros
Cuotas Mínimas	2.015
Menos de un año	1.788.605
Entre uno y cinco años	3.577.210
Total	5.365.815

No ha habido bajas durante el ejercicio 2015.

Durante el transcurso del ejercicio 2015, la Sociedad no ha registrado ninguna pérdida de valor con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.

### Bienes totalmente amortizados

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad no mantenía elementos totalmente amortizados en su inmovilizado.

Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015 han ascendido a 2.436.478 euros.

## 7. Activos financieros

### 7.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo:

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		Total	
	Créditos, derivados y Otros			
	2015	2014	2015	2014
Fianzas a Largo Plazo	318.357	318.357	318.357	318.357
<b>Total</b>	<b>318.357</b>	<b>318.357</b>	<b>318.357</b>	<b>318.357</b>

Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos, derivados y Otros			
	2015	2014	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar	233.323	39.433	233.323	39.433
<b>Total</b>	<b>233.323</b>	<b>39.433</b>	<b>233.323</b>	<b>39.433</b>

La sociedad registra en el epígrafe "Inversiones Financieras a Largo Plazo" el importe de las Fianzas recibidas de los espacios arrendados y depositados por la sociedad ante la Comunidad de Madrid.

#### 7.2. Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito:

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

#### 7.3. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La sociedad no tiene activos con entidades con vinculación que pueda ser consideradas como empresas del grupo, multigrupo o empresas asociadas.

#### 7.4. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

La composición al cierre del ejercicio 2015 es la siguiente:

	Saldo al 31.12.2015	Saldo al 31.12.2013
Tesorería	628.194	161.362,43
<b>Total</b>	<b>628.194</b>	<b>161.362,43</b>

## 8. Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados otros			
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Deudas con entidades de crédito	27.786.350	29.427.399			27.786.360	29.427.399
Deudas con entidades vinculadas			446.417		446.417	0
Fianzas recibidas			318.357	318.357	318.367	318.367
<b>Total</b>	<b>27.786.360</b>	<b>29.427.399</b>	<b>764.774</b>	<b>318.367</b>	<b>28.561.124</b>	<b>29.746.766</b>

El epígrafe "Deuda con Entidades de Crédito" corresponde al crédito hipotecario al cual la sociedad se subrogó para hacer frente a la inversión en el inmueble adquiridos en 2014. En el saldo de "Deudas con empresas del grupo" la sociedad registra el importe correspondiente al socio por importe de 446.417, una vez parte de la deudas con el grupo se ha destinado a la ampliación de capital. En el epígrafe Fianzas, se recoge el importe correspondiente las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la nota 6.

Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados otros			
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Deudas con entidades de crédito	673.409	707.114			673.409	707.114,00
Deudas con entidades vinculadas			20.352	4.500.000	20.352	4.500.000,00
Otros acreedores	1.261		55.781	41.248	57.041	41.248,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas			61.295	59.996	61.295	59.996,00
<b>Total</b>	<b>674.670</b>	<b>707.114</b>	<b>137.427</b>	<b>4.601.244</b>	<b>812.097</b>	<b>5.308.368,00</b>

## 9. Fondos Propios

### 9.1. Composición de los fondos propios:

El capital social inicial se constituyó por 3.000 participaciones de 1 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación Moremas Inversiones 2014, S.L. el 20 de marzo de 2014 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, que son suscritas e íntegramente desembolsadas por el Socio Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal).

Con fecha 25 de septiembre de 2014 el Socio Único de la Sociedad transmite la totalidad de las participaciones sociales a la sociedad Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.<sup>18</sup> (Sociedad Unipersonal), domiciliada en calle Aribau, 171 Barcelona, España.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2014 el Socio Único de la Sociedad es Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), sociedad española, que ostenta el 100% del capital social de la Sociedad que asciende a 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 23 de octubre de 2015 se realizó una ampliación de capital por importe de 450.000 euros de capital nominal (450.000 participaciones de nominal 1 euro) con una prima de emisión de 4.050.000 euros, mediante aportación no dineraria, íntegramente suscrita y desembolsado por Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal).

## 9.2. Prima de emisión

La prima de emisión puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital. A 31 de diciembre de 2015 el importe de la prima de emisión es de 4.050.000 euros.

## 9.3. Reservas

En el Estado abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto que forma parte de estas cuentas anuales abreviadas se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 2015 en este sub-epígrafe del balance de situación adjunto.

Partidas	2014	2015
Reserva legal	-	14.461,00
Reserva estatutaria	-	-
Reserva voluntaria	-	14.461,00
<b>Total Reservas</b>	-	<b>28.922,00</b>

## 9.4. Limitaciones a la distribución de dividendos

Del importe total de las reservas constituidas por la Sociedad, únicamente son de libre disposición la prima de emisión y las reservas voluntarias. No obstante, la legislación mercantil establece que no podrán distribirse dividendos si como consecuencia del reparto el valor del patrimonio neto resulta ser inferior al Capital Social y en su caso, las reservas disponibles, sean como mínimo equivalentes al importe de los gastos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance de situación.

## 9.5. Situación patrimonial

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

A 31 de diciembre de 2015, el patrimonio neto es positivo por un importe de 5.142.333 euros.

## 10. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

<b>Administraciones Públicas deudoras</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Saldo a 31.12.15</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	-	-	-
<b>Otros créditos con Admin. Públicas</b>	-	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA			
Hacienda Pública, deudora por I.S.			
Hacienda Pública, retenciones practicadas			
<b>Total</b>	-	-	-
<b>Administraciones Públicas acreedoras</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Saldo a 31.12.15</b>
<b>Pasivos por impuesto corriente</b>	-	-	-
<b>Otros créditos con Admin. Públicas</b>	-	61.746,67	61.746,67
H.P., acreedora por IVA		61.746,67	61.746,67
Hacienda Pública, acreedora por I.S.			
H.P. acreedora por retenciones practicadas			
Organismos de la Seguridad Social			
<b>Total</b>	-	61.746,67	61.746,67

### **Situación fiscal**

A 31 de diciembre de 2015, se encuentran abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades desarrolladas durante el ejercicio 2015.

En opinión de los Administradores de la Sociedad no existen contingencias por impuestos que pudieran materializarse en pasivos significativos a consecuencia de la revisión de los ejercicios abiertos a inspección.

### **Impuesto sobre beneficios**

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto de sociedades del ejercicio 2015 es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias 2015			Cuenta de pérdidas y ganancias 2014		
	Aumento	Disminución	Total 2015	Aumento	Disminución	Total 2014
Ingresos y gastos del ejercicio			610.411,38			144.608,00
Impuesto sobre sociedades		-	-			-
Diferencias permanentes	8.110,34		8.110,34			-
Diferencias temporarias		3.633,70	- 3.633,70	36.337,00		36.337,00
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-			-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>8.110,34</b>	<b>3.633,70</b>	<b>614.888,02</b>	<b>36.337,00</b>	<b>-</b>	<b>180.945,00</b>
Cuota íntegra (0%)						-
Deducciones fiscales aplicadas						-
Cuota líquida						-
Retenciones y pagos a cuenta						-
<b>Importe a ingresar (a devolver)</b>						-

#### Régimen fiscal especial SOCIMI:

- Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad ha optado en 2014 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial con efecto 1 de enero, de acuerdo con la ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto de Sociedades, excepto cuando se incumplan el requisito de permanencia.
- Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad ha optado en 2014 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial con efecto 1 de enero, de acuerdo con la ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto de Sociedades, excepto cuando se incumplan el requisito de permanencia.
- Las diferencias temporarias corresponden a lo no deducibilidad fiscal del 30% de la dotación de amortización del ejercicio. Debido a que la sociedad forma parte del Régimen fiscal socimi, considera que dicho activo no sería recuperable por lo que es registrado como si de una diferencia permanente se tratar.

## 11. Ingresos y gastos

### Ingresos

Los ingresos correspondientes al ejercicio 2015 derivan de las rentas de arrendamiento y los ingresos de gestión del inmueble ubicado en Alcobendas, Calle Anabel Segura nº 14, descrito en la nota 5 de la memoria, contratos suscritos entre la Sociedad y las siguientes entidades.

Arrendatario	Vencimiento
CAP GEMINI	dic-18

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

Euros	2014	2013
<b>Segmentación por categoría de actividades:</b>		
Arrendamientos inmuebles	1.891.791,16	-
otros ingresos derivados explotación	544.686,51	-
<b>Total</b>	<b>2.436.477,67</b>	-
<b>Segmentación por mercados geográficos:</b>		
España	2.436.477,67	-
<b>Total</b>	<b>2.436.477,67</b>	-

#### Aprovisionamientos y otros Gastos de Explotación

Comprende los gastos de explotación vinculados al inmueble, refacturables por naturaleza, como aquellos gastos generales relativos al funcionamiento societario de la misma.

<b>Aprovisionamientos</b>	
Gastos Explotacion Inmueble	612.956
Otras Reparaciones	278.804

<b>Otros Servicios Exteriores</b>	
Asset Management	43.920
Contabilidad & Tax Compliance	36.218
Gastos Legales	37.791
Otros Servicios	30.760
Closing Cost	18.399

#### Cargas sociales

La sociedad no tiene empleados contratados, por lo que no es de menester la realización de cotización a la Seguridad Social alguna.

#### Otros resultados

No existen gastos o ingresos de carácter excepcional y cuantía significativa que, atendiendo a su naturaleza, no se hayan incluido en otras cuentas.

### Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta para el ejercicio 2015 es el siguiente:

	De terceros	De empresas del Grupo	Total 2015
<b>Ingresos</b>			
Intereses de valores negociables			-
Intereses de otros activos financieros	2.520,28		2.520,28
<b>Gastos</b>			
Intereses por deudas		- 20.351,59	- 20.351,59
Otros gastos financieros	- 269.175,54		- 269.175,54
<b>Variación de valor razonable</b>			
De Cartera de negociación			
Beneficios			
Pérdidas	0,00		-
De Activos disponibles para la venta			
Beneficios			
Pérdidas			

## 12. Subvenciones, donaciones y legados

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio.

## 13. Operaciones con partes vinculadas

### 13.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas se corresponden a la financiación recibida por las siguientes sociedades:

### 13.2. Otra información referente a los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 17/2010, de 2 de julio, y con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas los Consejeros han comunicado a la Sociedad:

Que ni ellos ni sus personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se encuentran en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

#### **14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012**

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Partidas	2014	2015
Reserva legal	-	14.461,00
Reserva estatutaria	-	-
Reserva voluntaria	-	14.461,00
<b>Total Reservas</b>	-	<b>28.922,00</b>

Las reservas indicadas proceden de la distribución de resultados del ejercicio 2014 acordada el 30 de junio de 2015. Asimismo, proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

- 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 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Con fecha 30 de Junio de 2015 se aprobó la distribución de 115.686 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2014. Dichos dividendos proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

A 31 de diciembre de 2015 no se ha aprobado la distribución de ningún dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2015. No obstante, se propone a la Junta de Accionistas la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2015 (Nota 3).

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, de asignación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

La distribución de dividendos descrita en el apartado c) se acordó el 30 de junio de 2015.

- 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. 24

El inmueble se adquirió con fecha 3 de octubre de 2014.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de Socimis.

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

La totalidad de las inversiones inmobiliarias recogidas en la nota 5 de la memoria por importe de 33.320.946 euros

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

No es de aplicación

## 15. Otra información

La sociedad no tiene empleados contratados, ni cargos de administrador remunerados.

## 16. Información Medioambiental.

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 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 abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

## 17. Política y Gestión del Riesgo.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

### a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la valoración del entorno económico actual. Los recibos a los arrendatarios se emiten con una periodicidad mensual y no hay concentración relevante de riesgo con terceros.

### b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2015, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de Interés

La Sociedad tiene préstamos a largo plazo con entidades de crédito que financian activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo y de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países.

La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

f) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

## **18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

En relación con 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, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	27,93	
Ratio de operaciones pagadas	26,61	
Ratio de operaciones pendientes de pago	68,79	
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total Pagos Realizados	2.491.826,96	
Total Pagos Pendientes	80.277,67	

**Declaración negativa acerca de la información medioambiental en las Cuentas Anuales**

**Identificación de la Sociedad:**

CEDRO INVESTMENTS, S.L.U.

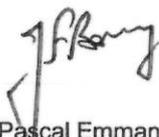
**Datos Registrales:**

Tomo: 32353 Folio: 109 Hoja: M-582415

**NIF:** B87026241  
31/12/2015

**Ejercicio Social:** 01/01/20154 –

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad CEDRO INVESTMENTS, S.L.U. manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad, correspondiente a las presentes Cuentas Anuales, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental, previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.



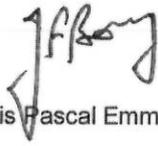
Don Jean-François Pascal Emmanuel Bossy  
Administrador



Don Michael Joseph Slattery  
Administrador

Don Diego San José de Santiago  
Administrador

Los administradores de la Sociedad, a 29 de abril de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del Artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas, correspondientes al Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2015, constituidas por los documentos anexos precedentes a este escrito, y contenidos en 27 páginas.



Don Jean-François Pascal Emmanuel Bossy  
Administrador



Don Michael Joseph Slattery  
Administrador

Don Diego San José de Santiago  
Administrador

**Declaración negativa acerca de la Información medioambiental en las Cuentas Anuales**

**Identificación de la Sociedad:**

CEDRO INVESTMENTS, S.L.U.

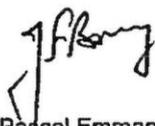
**Datos Registrales:**

Tomo: 32353 Folio: 109 Hoja: M-582415

NIF: B87026241  
31/12/2015

Ejercicio Social: 01/01/20154 –

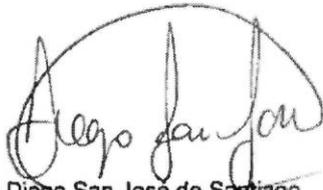
Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad CEDRO INVESTMENTS, S.L.U. manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad, correspondiente a las presentes Cuentas Anuales, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental, previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.



Don Jean-François Pascal Emmanuel Bossy  
Administrador

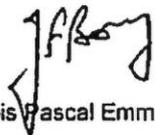


Don Michael Joseph Slattery  
Administrador



Don Diego San José de Santiago  
Administrador

Los administradores de la Sociedad, a 29 de abril de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del Artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas, correspondientes al Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2015, constituidas por los documentos anexos precedentes a este escrito, y contenidos en 27 páginas.



Don Jean-François Pascal Emmanuel Bossy  
Administrador



Don Michael Joseph Slattery  
Administrador



Don Diego San José de Santiago  
Administrador