

Chameleon (Cedro), S.L.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Abrevadas
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Chameleon (Cedro) S.L.U. por encargo de la Dirección:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Chameleon (Cedro) S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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***Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 91% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.2 y 4. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 33 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes, fundamentalmente CB Richard Ellis (CBRE). Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 3.2 y 4 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La sociedad registra la dotación a la amortización de dichas propiedades inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el periodo, comprobamos la documentación soporte de las mismas, evidenciando la corrección de su activación.

Comprobamos que la vida útil considerada encaja con la naturaleza del mismo así como realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación para una muestra de propiedades de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes, contando para ello con nuestros expertos de valoración inmobiliaria.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

Como resultados de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

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

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 abreviadas, 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.

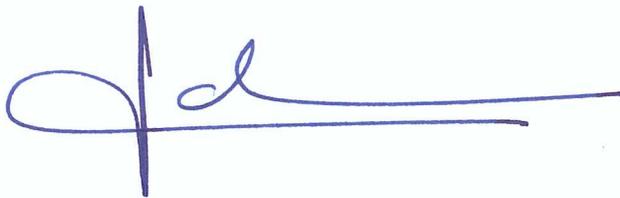
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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)



Rafael Pérez Guerra (20738)

26 de febrero de 2018



CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Cuentas Anuales Abreviadas
a 31 de diciembre de 2017

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones Inmobiliarias	4	32.773	33.120
Inversiones financieras a largo plazo	5	386	394
Otros activos financieros a l/p		386	394
		33.159	33.514
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		96	611
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5	89	606
Otros Deudores	5	7	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	-	5
Periodificaciones		-	55
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	2.578	337
Tesorería		2.578	337
		2.674	1.003
TOTAL ACTIVO		35.833	34.517

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016 (no auditado)
PATRIMONIO NETO			
Capital	7	453	453
Prima de emisión	7	4.050	4.050
Reserva legal	8	91	76
Otras Reservas	8	14	14
Resultado del ejercicio	9	1.221	524
Dividendo a cuenta	9	(1.099)	-
		4.730	5.117
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	5,10	410	26.678
Deudas con entidades de crédito		-	26.284
Otros pasivos financieros a l/p		410	394
Deudas con Empresas del grupo a LP	5,16	1.735	1.575
		2.145	28.253
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	5,10	23.940	671
Deudas con entidades de crédito a c/p		23.431	671
Otros pasivos financieros a c/p		509	-
Deudas con Empresas del grupo a c/p	5,16	4.629	88
Acreedores y otras cuentas a pagar		389	388
Acreedores varios	5,10	303	388
Otras deudas con administraciones públicas	12	86	-
		28.958	1.147
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		35.833	34.517

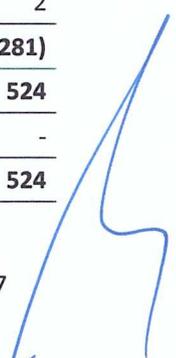
Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 (no auditado)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	3.015	2.854
Prestación de servicios		3.015	2.854
Aprovisionamientos		-	(1.323)
Otros gastos de explotación	11	(977)	(243)
Servicios exteriores		(792)	(243)
Tributos		(185)	-
Dotación Amortización	4	(535)	(483)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.503	805
Ingresos financieros		-	1
Gastos financieros		(282)	(284)
Diferencias de cambio		-	2
RESULTADO FINANCIERO		(282)	(281)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.221	524
Impuesto sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO		1.221	524

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017



CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en miles de euros)**

31 de diciembre de 2017

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	Nota 7 a)	Nota 7 b)	Nota 8	Nota 9	Nota 9	
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016	453	4.050	90	524	-	5.117
Distribución del resultado	-	-	15	(15)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.221	-	1.221
Operaciones con socios o propietarios:						
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	(509)	(1.099)	(1.608)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2017	453	4.050	105	1.221	(1.099)	4.730

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en miles de euros)**

31 de diciembre de 2016

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 7 a)	Nota 7 b)	Nota 8	Nota 9	
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2015	453	4.050	29	610	5.142
Distribución del resultado	-	-	-	524	524
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:					-
Reducción de capital	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	61	(610)	(549)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016	453	4.050	90	524	5.117

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

1. Información general

Chameleon (Cedro) 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, bajo la denominación Moremas Inversiones 204, S.L, cambiando esta a la actual el 26 de septiembre de 2014. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, el domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Roselló 258, 1ª planta, 08037, de Barcelona.

Con fecha 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir de 1 de enero de 2014 la sociedad comunicó a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La actividad principal de la Sociedad consiste en:

- a) la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen o propiedad horizontal.
- b) la compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las instituciones de inversión colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las agencias y/o sociedades con objeto idéntico o análogo.

El 31 de enero de 2017, la sociedad fue adquirida por Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Al 31 de diciembre de 2017 el socio único de la sociedad es la sociedad española Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. 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 2017 no tiene personal empleado.

a) Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 29 de septiembre de 2014 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

- b) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad 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 ligados a las inversiones antes mencionadas.
- c) 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

La Sociedad cumple con el requisito de la Ley de SOCIMIs ya que su matriz, Axiare Patrimonio Socimi S.A cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles desde el 9 de julio de 2014.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó con fecha 28 de diciembre de 2017 la oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI S.A., matriz de Chameleon (Cedro) S.L.U, a un precio de 18,36 euros la acción.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir 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, con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

b) Principios contables no obligatorios

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

c) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, sus adaptaciones sectoriales y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

d) Comparación de la información

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

La información correspondiente al ejercicio 2016 no ha sido sometida a auditoría financiera.

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo que dan lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

f) Agrupación de partidas

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

g) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo de 26.284 miles de euros como consecuencia del cambio de control realizado descrito en la Nota 1. Debido a esto ha habido una subrogación del préstamo a largo plazo con ING BANK N.V encontrándose en negociación su refinanciación (Nota 10). No obstante, la sociedad forma parte del Grupo Axiare que cuenta con una gran solvencia financiera, siendo su fondo de maniobra positivo a 31 de diciembre de 2017 de 135.031 miles de euros.

Por todo lo descrito en el primer párrafo, el Administrador Único de la Sociedad ha preparado las cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, que presupone una duración ilimitada de las actividades de la Sociedad.

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio de oficinas que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo y no está ocupado por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

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

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

3.2 Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

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

La Sociedad encarga a expertos independientes, CBRE Valuation Advisory, S.A., que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias semestralmente. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento. El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable, por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o por debajo de niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las sociedades del sector en general, y el segundo corresponde al valor al que dos partes independientes estarías dispuestas a realizar una transacción.

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

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con el fin de ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

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

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

3.3 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

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

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

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

3.4 Patrimonio Neto

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

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

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs 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:

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

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. 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.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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, 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.

3.5 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs 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% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

3.7 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

3.8 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. El coste de los incentivos que la Sociedad ofrece a sus inquilinos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

3.9 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

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

3.10 Moneda funcional y de presentación

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

3.11 Transacciones entre partes vinculadas

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

4. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Coste	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Saldo al 31/12/2016	Trasposos	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
Inversiones inmobiliarias	33.923	-	33.923	282	-	34.205
Obras en curso	-	282	282	(282)	188	188
TOTAL	33.923	282	34.205	-	188	34.393
Amortización acumulada:						
Inversiones inmobiliarias	(602)	(483)	(1.085)	-	(535)	(1.620)
TOTAL	(602)	(483)	(1.085)	-	(535)	(1.620)
VNC	33.321	(201)	33.120	-	(347)	32.773

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con un edificio de oficinas situado en la calle Anabel Segura 14, Madrid.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la sociedad a 31 de diciembre de 2017 es de 52.000 miles de euros.

No ha habido altas significativas durante el ejercicio finalizado en diciembre 2017.

Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

a) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados en los ejercicios finalizados en diciembre 2017 ni en diciembre 2016.

b) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, es el siguiente:

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	386	394
	-	-	386	394

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)**

	Activos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	96	606
	-	-	96	606
Total activos financieros	-	-	482	1.000

Los activos financieros a largo plazo se corresponden con las fianzas depositadas en la Comunidad de Madrid cuyos vencimientos coinciden con los vencimientos de los contratos de alquiler a DigiSpain y Capgemini.

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	-	26.284	2.145	1.969
	-	26.284	2.145	1.969
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	23.431	671	5.441	476
	23.431	671	5.441	476
Total pasivos financieros	23.431	26.955	7.586	2.445

Bajo el epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo se registran las fianzas recibidas, cuyos vencimientos coinciden con las fianzas de activo.

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

Bajo el epígrafe de otros pasivos financieros a corto plazo se incluyen las deudas con entidades de crédito (Nota 10).

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Miles de euros	Miles de euros
	31.12.2017	31.12.2016
Tesorería	2.578	337
	2.578	337

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

7. Capital y prima de emisión

a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito estaba representado por 453.000 participaciones sociales totalmente desembolsadas, cuyo valor nominal es de 1 euro cada una.

Con fecha 31 de enero 2017, Axiare Patrimonio Socimi, S.A., entra en el accionariado de la Sociedad, adquiriendo el 100% de las participaciones.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es de libre disposición siempre y cuando la reserva legal alcance el mínimo exigido y el patrimonio neto contable, una vez efectuada la distribución, sea superior al capital social. A 31 de diciembre de 2017 el importe de la prima de emisión es de 4.050 euros.

8. Reservas

Al 31 de diciembre de 2017 las reservas están compuestas por:

	Miles de euros	Miles de euros
	31.12.2017	31.12.2016
Reservas:		
- Reserva legal	91	76
- Otras reservas	14	14
	105	90

Reserva Legal

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

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

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

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene dotada en la reserva legal el 20% del capital social establecido como importe mínimo en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

9. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2017</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	1.221
<u>Distribución</u>	
Otras reservas	122
Dividendo	1.099
	<u>1.221</u>

De acuerdo al acta de consignación de decisiones del Socio único de la Sociedad de fecha 28 de diciembre de 2017, se ha aprobado un dividendo a cuenta por importe total de 1.099 miles de euros.

Estas cantidades a distribuir no exceden los resultados obtenidos al cierre de ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital del Real Decreto 1/2010 de 2 de julio de 2010.

El estado previsional de tesorería formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación.

	<u>Miles de euros</u>
Cantidad máxima de posible distribución	1.221
Dividendo propuesto	1.099
Liquidez en tesorería	2.578
Deudas exigibles a c/p	(520)
Tesorería neta	<u>2.058</u>

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

La de distribución del resultado del ejercicio 2016 fue:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	524
<u>Distribución</u>	
Otras reservas	15
Dividendo	509
	<u>524</u>

10. Débitos y partidas a pagar

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>
Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	-	26.284
- Deudas con Empresas del grupo a LP (Nota 16)	1.735	1.575
- Otros pasivos financieros	410	394
	<u>2.145</u>	<u>28.253</u>
Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	23.431	671
- Acreedores varios	303	388
- Otros pasivos financieros.	509	-
- Deudas con Empresas del grupo a CP	4.629	88
	<u>28.872</u>	<u>1.147</u>
	<u>31.017</u>	<u>29.400</u>

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a valor nominal.

Las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento se registran como otros pasivos financieros a largo plazo.

10.1. Deudas con entidades de crédito

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" corresponde al crédito hipotecario al cual la sociedad se subrogó para hacer frente a la inversión en el inmueble en 2014 con el banco ING Bank NV. Con la compra de la Sociedad por Axiare Patrimonio SOCIMI, con fecha 31 de enero de 2017, se firmó una escritura de novación del préstamo hipotecario que tiene su vencimiento el día 15 de septiembre de 2018.

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad registra en este epígrafe los ingresos obtenidos por las rentas procedentes de la actividad de arrendamiento.

b) Servicios exteriores

La Sociedad registra principalmente el gasto de electricidad y seguridad del inmueble y el resto de los gastos de explotación de este.

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.221	-	1.221	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades						
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.221	-	1.221	-	-	-

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

Inspecciones fiscales

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

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	5
	-	5
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(86)	-
	(86)	-

13. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

14. Compromisos

Compromisos por arrendamiento operativo

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene pagos futuros comprometidos.

15. Administrador Único

Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio 2017 no se ha devengado remuneración de ningún tipo a favor del Administrador Único de la Sociedad, ni de su representante.

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

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

16. Otras operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 31 de diciembre de 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
<u>Axiare Patrimonio Socimi, S.A.</u>	<u>Sociedad dominante directa</u>

Las transacciones realizadas con partes vinculadas se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

(Miles de euros)	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Deudas con empresas del grupo y asociadas		
Deudas a Largo plazo	1.735	1.575
Deudas a Corto Plazo	4.629	88
	6.364	1.663

Al 31 de diciembre de 2017 el importe reflejado en el epígrafe deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo corresponde a un préstamo que Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. ha concedido a la Sociedad el 31 de enero de 2017, cuyo vencimiento es el 31 de enero de 2019.

El importe registrado a corto plazo hace referencia al dividendo a cuenta del resultado de 2017 distribuido a Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. por importe de 1.099 miles de euros y a un préstamo concedido por la misma Sociedad de 3.518 miles de euros, cuyo vencimiento es el 15 de septiembre de 2018. Ambos préstamos devengan un tipo de interés de mercado.

CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las Cuentas anuales de la Sociedad ascienden a 25 miles de euros (0 miles de euros en 2016).

18. Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

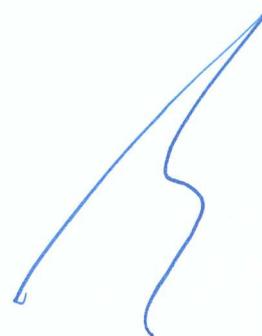
La Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

19. Información medioambiental

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

20. Hechos posteriores

Como consecuencia del proceso de OPA sobre la matriz de la sociedad mencionado en la Nota 1, con fecha 2 de febrero de 2018, Inmobiliaria Colonial ha comunicado que, tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición, su participación alcanzará el 86,86%.



CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

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

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. – Administrador Único

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

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

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.	Consejero Delegado	1,801
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del administrador único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100



CHAMELEON (CEDRO), S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

El Administrador Único de la Sociedad CHAMELON (CEDRO), S.L.U. en fecha 14 de febrero 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 abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



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