

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U. (Anteriormente denominada
Acotango Spain, S.L.U)

Cuentas Anuales Abreviadas
31 de diciembre de 2016

1

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones Inmobiliarias	5	23.463	-
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	4.229	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		-	-
Deudores varios		181	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	4.048	-
Periodificaciones a corto plazo		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.369	2.003
Tesorería		3.369	2.003
		31.061	2.003

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		4.037	3
Capital	8	1.503	3
Prima de emisión	8	2.548	-
Reservas	9	=	-
Resultado del ejercicio	10	(14)	-
		4.037	3
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		27.000	2.000
Créditos	6,11,17	27.000	2.000
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo	6,11	3	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,11	21	-
Acreedores varios		20	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1	-
		31.061	2.003

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016.



AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Nota	2016	2015
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Importe neto de la cifra de negocios	12	-	-
Prestación de servicios		-	-
Gastos de personal	12	-	-
Sueldos, salarios y similares		-	-
Cargas sociales		-	-
Otros gastos de explotación	12	(7)	-
Servicios exteriores		(7)	-
Tributos		-	-
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Dotación a la amortización		-	-
Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7)	-
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros		(7)	-
RESULTADO FINANCIERO		(7)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14)	-
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(14)	-

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

1. Información general

Axiare Investments, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad"), cuya denominación inicial Acotango Spain, S.L.U. fue modificada por el nombre actual con fecha 20 de junio de 2016, se constituyó en España el 21 de enero de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Posteriormente, el 6 de febrero de 2015, la sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (entonces Axia Real Estate Socimi, S.A.) adquirió el cien por cien de las participaciones de la Sociedad, pasando a ser su Administrador Único. El domicilio social y fiscal de la Sociedad se encuentra en la calle José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid.

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

- El asesoramiento y consultoría en general de toda clase de empresas, especialmente en los campos fiscal, jurídico, contable, laboral y económico.
- La actividad inmobiliaria y la urbanización, construcción, compraventa, rehabilitación, reforma, arrendamiento, explotación y comercialización de bienes inmuebles, así como la intermediación comercial no financiera, organización, gestión, dirección, explotación y comercialización de actividades relacionadas con la prestación de servicios en el ámbito inmobiliario.
- La compra y venta de sociedades mercantiles o empresas individuales, así como de sus bienes, inmuebles y semovientes, la mediación de cualquier tipo en las mencionadas operaciones, así como la intervención en operaciones de transferencia de tecnología, todo ello en la medida autorizada por la Ley.
- Comercio al mayor, menor, importación, exportación y fabricación de todo tipo de artículos de regalo, artículos electrónicos y eléctricos, cintas de vídeo y audio, calzado, prendas de vestir, pieles, artículos de cuero, artículos de viaje, bolsos, peletería, marroquinería, porcelana, cerámica y cualquier producto textil o complemento de vestir, software, hardware, bisutería, alimentación y bebidas.
- Trabajos de albañilería relacionados con la construcción.
- Tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas, respetando, en todo, la normativa de la Ley de Mercado de Capitales.

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2016 un fondo de maniobra positiva por importe de 7.574 miles de euros, 2.003 miles de euros en el ejercicio 2015.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

b) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

c) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

e) Agrupación de partidas

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

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por el Administrador único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Base de reparto:	2016
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(14)
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	14

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA

(Expresada en miles de euros)

4. Criterios contables

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

4.2 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.

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.

4.3 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.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA

(Expresada en miles de euros)

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.

4.4 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.

4.5 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA

(Expresada en miles de euros)

4.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

4.7 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.

4.8 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se corresponden en su totalidad con un terreno sobre el que se va a construir un edificio de oficinas.

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Valor contable a 31-12-2015	-	-	-
Adiciones	23.463	-	23.463
Dotación para amortización	-	-	-
Saldo a 31-12-2016	23.463	-	23.463
Coste	23.463	-	23.463
Amortización acumulada	-	-	-
Valor contable 31-12-2016	23.463	-	23.463

En el ejercicio 2016 la sociedad ha tenido un total de tres altas correspondientes a parcelas en Las Tablas.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 es de 32.200 miles de euros.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1 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:

	<u>Activos financieros a corto plazo</u>	
	<u>Deudores varios</u>	<u>Deudores varios</u>
	<u>31.12.16</u>	<u>31.12.2015</u>
Préstamos y partidas a cobrar	181	-
	<u>181</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>181</u>	<u>-</u>

El importe de deudores varios de 181 miles de euros corresponde a provisión de fondos para adquisición de parcelas.

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>Pasivos financieros a largo plazo</u>		
	<u>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>Acreedores varios</u>	<u>Créditos Derivados Otros</u>
	<u>31.12.16</u>	<u>31.12.16</u>	<u>31.12.16</u>
Débitos y partidas a pagar (Nota 17)	-	-	27.000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.000</u>

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores varios	Créditos Derivados Otros
	31.12.16	31.12.16	31.12.16
Débitos y partidas a pagar	-	20	3
	-	20	3
Total pasivos financieros	-	20	27.023

6.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores varios	181	-	-	-	-	-	181
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-	-
	181	-	-	-	-	-	181

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA

(Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
Deudas empresas del grupo:							
-Créditos	3	-	-	2.000	25.000	-	27.003
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	20	-	-	-	-	-	20
	23	-	-	2.000	25.000	-	27.023

A 31 de diciembre de 2015, los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes

	Pasivos financieros						Total
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	
Deudas empresas del grupo:							
-Créditos	-	-	-	-	2.000	-	2.000
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	2.000	-	2.000

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Miles de euros	
	2016	2015
Tesorería	3.369	2.003
	3.369	2.003

Bajo este epígrafe la Sociedad registra, principalmente, el crédito recibido de la sociedad del grupo Axiare Patrimonio Socimi, S.A. una vez realizadas las adquisiciones de parcelas producidas en el ejercicio 2016. (Nota 5/12).

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 21 de enero de 2015, bajo el nombre de Acotango Spain, S.L.U. cambiando denominación por la actual con fecha 20 de junio de 2016, mediante la emisión de 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, inclusive.

El 28 de octubre de 2016 la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 4.048 miles de euros, de los cuales 1.500 miles de euros corresponden a ampliación de capital, con un nominal de 1 euro, y el resto a prima de emisión. La ampliación es totalmente suscrita por Axiare Patrimonio Socimi, S.A. mediante aportación no dineraria de una parcela valorada en 4.048 miles de euros. La Sociedad incremento sus participaciones a 1.500.003 con 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 1.500.003 inclusive.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.16	31.12.15
Capital escriturado	1.503	3
Prima de emisión	2.548	-
	4.051	3

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

9. Reservas

La Sociedad no dispone de reserva legal ni voluntaria en el ejercicio 2016 ni 2015.

Reserva Legal

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

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

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

10. Resultado del ejercicio

La Sociedad ha tenido unas pérdidas en el ejercicio de 14 miles de euros en el ejercicio 2016 (no tuvo actividad en el ejercicio 2015).

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

11. Débitos y partidas a pagar

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 10):		
- Deudas con empresas del grupo	27.000	2.000
	27.000	2.000
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 4):		
- Deudas con empresas del grupo	3	=
- Acreedores y otras cuentas a pagar	20	=
	27.023	2.000

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

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

El epígrafe de deudas con empresas del grupo recoge los préstamos recibidos de la Sociedad del grupo Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (Nota 17).

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha tenido ingresos en el ejercicio 2016, únicamente ha incurrido en costes asociados a la puesta en marcha del proyecto inmobiliario. En el ejercicio 2015 no tuvo actividad.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

b) Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido personal contratado durante el ejercicio 2016 ni 2015.

c) Servicios exteriores

La Sociedad ha incurrido en costes asociados a la puesta en marcha del proyecto inmobiliario en el ejercicio 2016. En el ejercicio 2015 no tuvo actividad.

13. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La Sociedad no ha reconocido bases imponibles negativas por las pérdidas en el ejercicio 2016. En el ejercicio 2015 no tuvo actividad.

Saldos con la administración pública:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
- Hacienda pública, deudora por IVA Soportado	4.048	-
- Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	1	-

Inspecciones fiscales

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

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

14. Contingencias

Pasivos contingentes

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

15. Compromisos

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

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

16. Administrador Único

Retribución al Administrador Único

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

Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

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

17. Otras operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas

No ha habido transacciones con partes vinculadas en el ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2016, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
- Préstamos participativos	27.000	2.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
- Deudas con empresas del grupo	3	-
	27.003	2.000

A 31 de diciembre de 2015 existía un préstamo de carácter participativo del grupo Axiare Patrimonio Socimi, S.A. en el largo plazo por un importe de 2.000 miles de euros. En el ejercicio 2016 se formalizaron dos préstamos participativos del grupo Axiare Patrimonio Socimi, con fecha 30 de mayo y 19 de julio por importes de 21.000 miles de euros y 4.000 miles de euros respectivamente. Estos préstamos devengan un tipo de interés variable anual referenciado al Euribor más un diferencial durante toda la vigencia del mismo. No obstante, no se devengarán intereses en períodos anuales con resultado neto negativo, mientras que, en períodos con resultado neto positivo, se devengarán al tipo de interés establecido con un límite que corresponderá al importe del beneficio neto de ese ejercicio, una vez deducido del mismo la correspondiente dotación a reservas legales del período, y siempre que no existan resultados negativos de ejercicios anteriores pendientes de compensar. Los préstamos tienen un plazo de duración de cinco años.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

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

La Sociedad no ha dispuesto durante el ejercicio 2016 ni 2015 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

No se han producido hechos posteriores significativos.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. – Administrador Único

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación S.L.U.	Administrador Único	100
Axiare Properties, 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	1,053
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del administrador único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100



AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

**FORMULACIÓN LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2016**

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



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

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U. (Anteriormente denominada
Acotango Spain, S.L.U)

Cuentas Anuales Abreviadas
31 de diciembre de 2016



AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones Inmobiliarias	5	23.463	-
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	4.229	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		-	-
Deudores varios		181	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	4.048	-
Periodificaciones a corto plazo		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.369	2.003
Tesorería		3.369	2.003
		31.061	2.003

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016.



AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		4.037	3
Capital	8	1.503	3
Prima de emisión	8	2.548	-
Reservas	9	-	-
Resultado del ejercicio	10	(14)	-
		4.037	3
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		27.000	2.000
Créditos	6,11,17	27.000	2.000
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo	6,11	3	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,11	21	-
Acreedores varios		20	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1	-
		31.061	2.003

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016.



AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Nota	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12	-	-
Prestación de servicios		-	-
Gastos de personal	12	-	-
Sueldos, salarios y similares		-	-
Cargas sociales		-	-
Otros gastos de explotación	12	(7)	-
Servicios exteriores		(7)	-
Tributos		-	-
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Dotación a la amortización		-	-
Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7)	-
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros		(7)	-
RESULTADO FINANCIERO		(7)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14)	-
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(14)	-

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

1. Información general

Axiare Investments, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad"), cuya denominación inicial Acotango Spain, S.L.U. fue modificada por el nombre actual con fecha 20 de junio de 2016, se constituyó en España el 21 de enero de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Posteriormente, el 6 de febrero de 2015, la sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (entonces Axia Real Estate Socimi, S.A.) adquirió el cien por cien de las participaciones de la Sociedad, pasando a ser su Administrador Único. El domicilio social y fiscal de la Sociedad se encuentra en la calle José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid.

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

- El asesoramiento y consultoría en general de toda clase de empresas, especialmente en los campos fiscal, jurídico, contable, laboral y económico.
- La actividad inmobiliaria y la urbanización, construcción, compraventa, rehabilitación, reforma, arrendamiento, explotación y comercialización de bienes inmuebles, así como la intermediación comercial no financiera, organización, gestión, dirección, explotación y comercialización de actividades relacionadas con la prestación de servicios en el ámbito inmobiliario.
- La compra y venta de sociedades mercantiles o empresas individuales, así como de sus bienes, inmuebles y semovientes, la mediación de cualquier tipo en las mencionadas operaciones, así como la intervención en operaciones de transferencia de tecnología, todo ello en la medida autorizada por la Ley.
- Comercio al mayor, menor, importación, exportación y fabricación de todo tipo de artículos de regalo, artículos electrónicos y eléctricos, cintas de vídeo y audio, calzado, prendas de vestir, pieles, artículos de cuero, artículos de viaje, bolsos, peletería, marroquinería, porcelana, cerámica y cualquier producto textil o complemento de vestir, software, hardware, bisutería, alimentación y bebidas.
- Trabajos de albañilería relacionados con la construcción.
- Tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas, respetando, en todo, la normativa de la Ley de Mercado de Capitales.

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2016 un fondo de maniobra positiva por importe de 7.574 miles de euros, 2.003 miles de euros en el ejercicio 2015.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

b) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

c) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

e) Agrupación de partidas

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

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por el Administrador único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Base de reparto:	<u>2016</u>
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(14)
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	14

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

4. Criterios contables

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

4.2 Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

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

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

4.3 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.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

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.

4.4 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.

4.5 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

4.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

4.7 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.

4.8 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se corresponden en su totalidad con un terreno sobre el que se va a construir un edificio de oficinas.

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Valor contable a 31-12-2015	-	-	-
Adiciones	23.463	-	23.463
Dotación para amortización	-	-	-
Saldo a 31-12-2016	23.463	-	23.463
Coste	23.463	-	23.463
Amortización acumulada	-	-	-
Valor contable 31-12-2016	23.463	-	23.463

En el ejercicio 2016 la sociedad ha tenido un total de tres altas correspondientes a parcelas en Las Tablas.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 es de 32.200 miles de euros.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA
(Expresada en miles de euros)

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1 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:

	Activos financieros a corto plazo	
	Deudores varios	Deudores varios
	31.12.16	31.12.2015
Préstamos y partidas a cobrar	181	-
	181	-
Total activos financieros	181	-

El importe de deudores varios de 181 miles de euros corresponde a provisión de fondos para adquisición de parcelas.

	Miles de euros		
	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores varios	Créditos Derivados Otros
	31.12.16	31.12.16	31.12.16
Débitos y partidas a pagar (Nota 17)	-	-	27.000
	-	-	27.000

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores varios	Créditos Derivados Otros
	31.12.16	31.12.16	31.12.16
Débitos y partidas a pagar	-	20	3
	-	20	3
Total pasivos financieros	-	20	27.023

6.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores varios	181	-	-	-	-	-	181
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-	-
	181	-	-	-	-	-	181

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA
(Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros					Años posteriores	Total
	2017	2018	2019	2020	2021		
Deudas empresas del grupo:							
-Créditos	3	-	-	2.000	25.000	-	27.003
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	20	-	-	-	-	-	20
	23	-	-	2.000	25.000	-	27.023

A 31 de diciembre de 2015, los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes

	Pasivos financieros					Años posteriores	Total
	2016	2017	2018	2019	2020		
Deudas empresas del grupo:							
-Créditos	-	-	-	-	2.000	-	2.000
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	2.000	-	2.000

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Miles de euros	
	2016	2015
Tesorería	3.369	2.003
	3.369	2.003

Bajo este epígrafe la Sociedad registra, principalmente, el crédito recibido de la sociedad del grupo Axiare Patrimonio Socimi, S.A. una vez realizadas las adquisiciones de parcelas producidas en el ejercicio 2016. (Nota 5/12).

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA

(Expresada en miles de euros)

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 21 de enero de 2015, bajo el nombre de Acotango Spain, S.L.U. cambiando denominación por la actual con fecha 20 de junio de 2016, mediante la emisión de 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, inclusive.

El 28 de octubre de 2016 la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 4.048 miles de euros, de los cuales 1.500 miles de euros corresponden a ampliación de capital, con un nominal de 1 euro, y el resto a prima de emisión. La ampliación es totalmente suscrita por Axiare Patrimonio Socimi, S.A. mediante aportación no dineraria de una parcela valorada en 4.048 miles de euros. La Sociedad incremento sus participaciones a 1.500.003 con 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 1.500.003 inclusive.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.16	31.12.15
Capital escriturado	1.503	3
Prima de emisión	2.548	-
	4.051	3

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

9. Reservas

La Sociedad no dispone de reserva legal ni voluntaria en el ejercicio 2016 ni 2015.

Reserva Legal

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

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

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

10. Resultado del ejercicio

La Sociedad ha tenido unas pérdidas en el ejercicio de 14 miles de euros en el ejercicio 2016 (no tuvo actividad en el ejercicio 2015).

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

11. Débitos y partidas a pagar

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 10):		
- Deudas con empresas del grupo	27.000	2.000
	27.000	2.000
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 4):		
- Deudas con empresas del grupo	3	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	20	-
	27.023	2.000

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

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

El epígrafe de deudas con empresas del grupo recoge los préstamos recibidos de la Sociedad del grupo Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (Nota 17).

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha tenido ingresos en el ejercicio 2016, únicamente ha incurrido en costes asociados a la puesta en marcha del proyecto inmobiliario. En el ejercicio 2015 no tuvo actividad.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

b) Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido personal contratado durante el ejercicio 2016 ni 2015.

c) Servicios exteriores

La Sociedad ha incurrido en costes asociados a la puesta en marcha del proyecto inmobiliario en el ejercicio 2016. En el ejercicio 2015 no tuvo actividad.

13. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La Sociedad no ha reconocido bases imponibles negativas por las pérdidas en el ejercicio 2016. En el ejercicio 2015 no tuvo actividad.

Saldos con la administración pública:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
- Hacienda pública, deudora por IVA Soportado	4.048	-
- Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	1	-

Inspecciones fiscales

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

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

14. Contingencias

Pasivos contingentes

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

15. Compromisos

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

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

16. Administrador Único

Retribución al Administrador Único

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

Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

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

17. Otras operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas

No ha habido transacciones con partes vinculadas en el ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2016, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
- Préstamos participativos	27.000	2.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
- Deudas con empresas del grupo	3	-
	27.003	2.000

A 31 de diciembre de 2015 existía un préstamo de carácter participativo del grupo Axiare Patrimonio Socimi, S.A. en el largo plazo por un importe de 2.000 miles de euros. En el ejercicio 2016 se formalizaron dos préstamos participativos del grupo Axiare Patrimonio Socimi, con fecha 30 de mayo y 19 de julio por importes de 21.000 miles de euros y 4.000 miles de euros respectivamente. Estos préstamos devengan un tipo de interés variable anual referenciado al Euribor más un diferencial durante toda la vigencia del mismo. No obstante, no se devengarán intereses en períodos anuales con resultado neto negativo, mientras que, en períodos con resultado neto positivo, se devengarán al tipo de interés establecido con un límite que corresponderá al importe del beneficio neto de ese ejercicio, una vez deducido del mismo la correspondiente dotación a reservas legales del período, y siempre que no existan resultados negativos de ejercicios anteriores pendientes de compensar. Los préstamos tienen un plazo de duración de cinco años.

AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

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

La Sociedad no ha dispuesto durante el ejercicio 2016 ni 2015 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

No se han producido hechos posteriores significativos.



AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

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

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. – Administrador Único

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

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

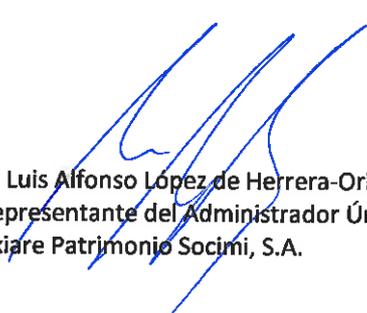
Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.	Consejero Delegado	1,053
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador único	100
Puerto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



AXIARE INVESTMENTS, S.L.U.

**FORMULACIÓN LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2016**

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



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