

**AXIARE INVESTMENTS, S.L.**  
**(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**


Cuentas Anuales Abreviadas  
31 de diciembre de 2017

**AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>24.937</b>	<b>23.463</b>
<b>Inversiones Financieras a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
		<b>24.946</b>	<b>23.463</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>6</b>	<b>272</b>	<b>4.229</b>
<b>Deudores varios</b>		<b>-</b>	<b>181</b>
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>13</b>	<b>272</b>	<b>4.048</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>5.877</b>	<b>3.369</b>
<b>Tesorería</b>		<b>5.877</b>	<b>3.369</b>
		<b>6.149</b>	<b>7.598</b>
		<b>31.095</b>	<b>31.061</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2017.



**AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Fondos propios</b>		<b>4.011</b>	<b>4.037</b>
Capital	8	1.503	1.503
Prima de emisión	8	2.548	2.548
Resultados de ejercicios anteriores		(14)	
Resultado del ejercicio	10	(26)	(14)
		<b>4.011</b>	<b>4.037</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
Créditos	6,11,17	27.000	27.000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas con empresas del grupo</b>	<b>6,11</b>	-	<b>3</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>6,11</b>	<b>84</b>	<b>21</b>
Acreedores varios		84	20
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	-	1
		<b>84</b>	<b>24</b>
		<b>31.095</b>	<b>31.061</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2017.

**AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12</b>	-	-
Prestación de servicios		-	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>12</b>	-	-
Sueldos, salarios y similares		-	-
Cargas sociales		-	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12</b>	<b>(14)</b>	<b>(7)</b>
Servicios exteriores		(14)	(7)
Tributos		-	-
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Dotación a la amortización		-	-
Otros resultados		-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(14)</b>	<b>(7)</b>
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros		(12)	(7)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(12)</b>	<b>(7)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(26)</b>	<b>(14)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>13</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(26)</b>	<b>(14)</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2017.

## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

### **MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017 (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 Socio 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 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 Axiare Investments S.L.U, a un precio de 18,36 euros la acción

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.

## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2017 un fondo de maniobra positivo por importe de 6.064 miles de euros, 7.575 miles de euros en el ejercicio 2016.

#### **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.

#### **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

## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

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 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.

#### 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.

#### f) 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.

### **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>
<b>Base de reparto:</b>	<u>2017</u>
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(26)
<b>Aplicación:</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	26

### **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.

## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

### **MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES 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>
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.

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.



## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

#### **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.

#### **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.

## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

#### **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.

#### **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.

## AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

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

#### 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
<b>Valor contable a 31-12-2015</b>	-	-	-
Adiciones	23.463	-	23.463
Dotación para amortización	-	-	-
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>23.463</b>	-	<b>23.463</b>
Coste	23.463	-	23.463
Amortización acumulada	-	-	0
<b>Valor contable 31-12-2016</b>	<b>23.463</b>	-	<b>23.463</b>
Adiciones	1.474	-	1.474
Dotación para amortización	-	-	-
<b>Saldo a 31-12-2017</b>	<b>24.937</b>	-	<b>24.937</b>
Coste	24.937	-	24.937
Amortización acumulada	-	-	-
<b>Valor contable 31-12-2017</b>	<b>24.937</b>	-	<b>24.937</b>

En el ejercicio 2017 la Sociedad ha tenido altas por un total 1.474 miles de euros, correspondientes a trabajos realizados sobre el terreno para la puesta en marcha de la obra que se va a acometer en el solar de Las Tablas.

Se ha comenzado con la excavación y el movimiento de tierras de la parcela. Actualmente la redacción del proyecto de ejecución se encuentra en una fase muy avanzada y se espera comenzar la fase de licitación durante el mes de abril de 2018

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 es de 39.000 miles de euros (32.200 miles de euros en 2016).

**AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

**MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017  
(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:

	<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
	<b>Créditos Derivados Otros</b>	<b>Créditos Derivados Otros</b>
	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
Préstamos y partidas a cobrar	9	-
	9	-
	<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
	<b>Deudores varios</b>	<b>Deudores varios</b>
	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
Préstamos y partidas a cobrar	-	181
	-	181
<b>Total activos financieros</b>	<b>9</b>	<b>181</b>

**AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

		Miles de euros				
		Pasivos financieros a largo plazo				
	Acreedores varios	Créditos		Acreedores varios	Créditos	
		Derivados	Otros		Derivados	Otros
	31.12.17	31.12.17		31.12.16	31.12.16	
Débitos y partidas a pagar (Nota 17)	-	-	27.000	-	-	27.000
	-	-	27.000	-	-	27.000
		Pasivos financieros a corto plazo				
	Acreedores varios	Créditos		Acreedores varios	Créditos	
		Derivados	Otros		Derivados	Otros
	31.12.17	31.12.17		31.12.16	31.12.16	
Débitos y partidas a pagar	84	-	-	20	-	3
	84	-	-	20	-	3
Total pasivos financieros	84	-	27.000	20	-	27.003

**6.2 Análisis por vencimientos**

A 31 de diciembre de 2017, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

		Miles de euros					
		Activos financieros					
		2018	2019	2020	2021	2022	Años
							posteriores
Otras Inversiones financieras		-	-	-	-	-	-
- Fianzas constituidas a largo plazo		-	9	-	-	-	9
		-	9	-	-	-	9

**AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

	Pasivos financieros					Años posteriores	Total
	2017	2018	2019	2020	2021		
<b>Deudas empresas del grupo:</b>							
-Créditos			2.000	25.000	-		<b>27.000</b>
<b>Acreedores comerciales:</b>							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	84						<b>84</b>
	<b>84</b>	-	<b>2.000</b>	<b>25.000</b>	.	-	<b>27.084</b>

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

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

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

## AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

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

#### 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Miles de euros	
	2017	2016
Tesorería	5.877	3.369
	<b>5.877</b>	<b>3.369</b>

#### 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.17	31.12.16
Capital escriturado	1.503	1.503
Prima de emisión	2.548	2.548
	<b>4.051</b>	<b>4.051</b>

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

## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

#### **9. Reservas**

La Sociedad no dispone de reserva legal ni voluntaria en el ejercicio 2017 ni 2016.

#### 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.

#### **10. Resultado del ejercicio**

La Sociedad ha tenido unas pérdidas en el ejercicio de 26 miles de euros en el ejercicio 2017 (14 miles de euros en 2016).

#### **11. Débitos y partidas a pagar**

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 17):</b>		
- Deudas con empresas del grupo	27.000	27.000
	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Deudas con empresas del grupo	-	3
- Acreedores y otras cuentas a pagar	84	20
	<b>27.084</b>	<b>27.023</b>

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).



## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

#### **12. Ingresos y gastos**

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha tenido ingresos en el ejercicio 2017, únicamente ha incurrido en costes asociados a la puesta en marcha del proyecto inmobiliario. En el ejercicio 2016 tampoco tuvo ingresos.

b) Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido personal contratado durante el ejercicio 2017 ni 2016.

c) Servicios exteriores

La Sociedad ha incurrido en costes asociados a la puesta en marcha del proyecto inmobiliario en los ejercicios 2017 y 2016.

#### **13. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**

La Sociedad no ha reconocido bases imponibles negativas por las pérdidas en el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016.

Saldos con la administración pública:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
- Hacienda pública, deudora por IVA Soportado	<u>272</u>	<u>4.048</u>
- Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	<u>-</u>	<u>1</u>

#### 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 2017.

#### **14. Contingencias**

##### Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

## **AXIARE INVESTMENTS, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

#### **15. Compromisos**

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene compromisos contractuales.

#### **16. 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.

##### 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 2017.

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
- Préstamos participativos	27.000	27.000
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		
- Deudas con empresas del grupo	-	3
	<b>27.000</b>	<b>27.003</b>

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. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

### **MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017 (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 2017 ni 2016 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%.



**AXIARE INVESTMENTS, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

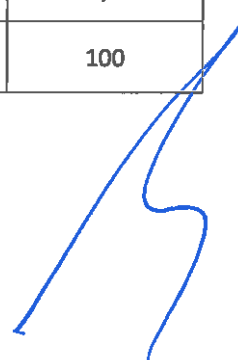
**ANEXO I - Detalle de cargos y participaciones mantenidas por el Administrador Único en sociedades con un objeto social similar**

**Axiare Patrimonio Socimi, S.A. – Administrador Único**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>
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
Chameleon (Cedro), S.L.U.	Administrador Único	100

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

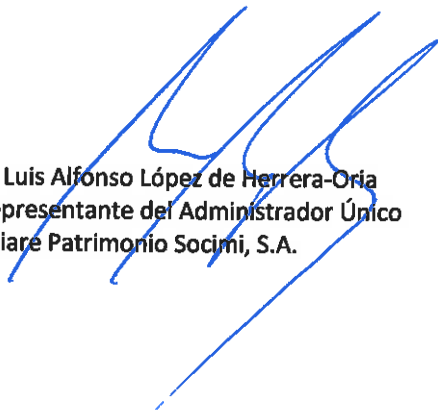
<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.	Consejero Delegado	1,801
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador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



**AXIARE INVESTMENTS, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

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

El Administrador Único de la Sociedad Axiare Investments, 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 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.