

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN
EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)
NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

JULIO DE 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo II de la Circular MAB 17/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (en adelante el “**Documento de Ampliación**”).

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados A y B de la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. (en adelante “**Numulae**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.....	1
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital.....	4
2.2	Factores de riesgo	13
2.3	Información financiera.....	16
2.4	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	26
2.5	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	28
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	29
2.7	Información pública disponible.	29
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	30
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.....	30
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	31

3.3	Intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	31
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.....	32
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	32
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	33
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	34
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	34
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	34
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	35
ANEXO I	Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.....	36
ANEXO II	Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 de Inversiones Patrimoniales Parque Astur, S.L.....	37
ANEXO III	Informe elaborado por el Consejo de Administración de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.	38
ANEXO IV	Informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.	39

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. (en adelante “Numulae”, la “Sociedad”, la “Compañía” o el “Emisor”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 21 de julio de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 14/2016 que fue sustituida por la Circular MAB 9/2017, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.numulae.com>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/NUMULAE_GESTI%C3%93N_DE_SERVICIOS_SOCIMI_S_A_ES0105265005.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representado por D. Javier Suárez Zapata), D. Simon Thomas Blaxland, Mugía Magna, S.L. (representado por D. Mariano Miguel Velasco) y Parador de Oza, S.L. (representado por D. Javier Porras Díaz), es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Numulae, en ejercicio de la facultad conferida expresamente en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 18 de julio de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante “DAR”), cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular del MAB 17/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables en los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Los miembros del Consejo de Administración de Numulae, como responsables del presente Documento de Ampliación Reducido, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con N.I.F. A-85654804, con domicilio social situado en la calle Goya, 23, Planta 1ª y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Numulae Gestión de Servicios, S.L., en virtud de la

escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous con fecha 12 de febrero de 2009, con el número 478 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de marzo de 2009, en el Tomo 26.509, Folio 139, Sección 8ª, Hoja M-477.678, Inscripción 1ª.

Con fecha 31 de marzo de 2017, la Junta General Universal y Extraordinaria adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI junto con el cambio de denominación social de la compañía, pasando a denominarse “Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.”. Dicho acuerdo fue elevado a público por el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco con fecha 1 de junio de 2017, bajo el número de protocolo 2.444, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de julio de 2017 en el Tomo 26.509, Folio 148, Sección 8ª, Hoja M-477678 e Inscripción 8ª.

Con fecha 8 de mayo de 2017 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación al régimen fiscal especial para SOCIMI.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, (en adelante la “Ley de SOCIMIs”), es el siguiente:

ARTÍCULO 2.-

1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

a) La tenencia, adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (CNAE 6820).

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles.

3. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital.

Introducción:

El Consejo de Administración de Numulae llegó a un acuerdo con los Administradores de Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A.” (en adelante “**Parque Astur**” o la “**Sociedad Aportante**”), para adquirir el 100% de las acciones de dicha sociedad a través de una ampliación de capital no dineraria de Numulae. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de junio de 2018 acordó aumentar el capital social en 2.997.225 euros mediante la emisión de 2.997.225 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,91 euros por acción, lo que resulta un tipo de emisión de 1,91 euros por acción. El importe de la ampliación ascenderá a 5.724.699,75 euros, de los cuales, 2.997.225 euros corresponden al capital social y 2.727.474,75 euros a prima de emisión. Adicionalmente, se pagará en metálico a los aportantes un importe total de 17,10 euros que corresponden a la diferencia de valor de la aportación no dineraria y el valor de la ampliación.

Finalidad de la ampliación de capital:

La finalidad del aumento de capital propuesto es seguir desarrollando el objeto social de la compañía. En este sentido, analizados los activos de Parque Astur, el Consejo de Administración de Numulae considera que la tipología de activos, los arrendatarios y las rentas de alquiler encajan perfectamente dentro de los objetivos de la compañía y el Plan Estratégico.

Además, la operación instrumentada a través de una ampliación de capital no dineraria, permite la racionalización de los recursos y la diversificación de los riesgos financieros, permitiendo además dar cumplimiento del requisito de difusión accionarial exigido a las SOCIMI, de modo que a través del aumento de capital social se incorporen nuevos accionistas en los términos exigidos por la normativa reguladora del mercado, lo que también aportaría mayor liquidez a las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Adicionalmente, por medio del aumento de capital no dinerario con aportación de acciones, permitirá la integración de la mercantil Parque Astur, como filial de Numulae adaptada al régimen de subSOCIMI, en cumplimiento de los requisitos que establece la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Como consecuencia de la ampliación de capital, los accionistas de Parque Astur recibirán acciones de Numulae en la proporción establecida por la ecuación de canje explicada en el siguiente epígrafe del presente Documento de Ampliación.

Numulae es una sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en el MAB, acogida al régimen especial de SOCIMI, regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 18,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2016, según la tasación realizada bajo la metodología “RICS Valuation Standards” por Técnicos en Tasación, S.A. La distribución de la cartera de los activos de Numulae a 31 de diciembre de 2017 por segmento, es la siguiente:

- Locales comerciales: 35
- Kioscos: 9
- Terrazas: 3

Los activos de Numulae se encuentran todos en el Centro Comercial el Arcángel, ubicado al sur del casco histórico de Córdoba. La ocupación de los locales a fecha del presente Documento de Ampliación es del 90%. Toda la cartera de activos de la Sociedad está destinada al alquiler. La Sociedad a 31 de diciembre de 2017 tiene un ratio de endeudamiento Loan To Value (en adelante “LTV”) del 36%. Adicionalmente, la Sociedad tiene contemplado un grado de apalancamiento no superior al 70% sobre el valor de mercado de los activos.

Parque Astur, por su parte, es una sociedad mercantil con domicilio social en la calle Goya, 23, Planta 1ª, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35.853, folio 113, hoja M-644.156, y provista con número de identificación fiscal A-87826178. Es una sociedad anónima dedicada a la actividad inmobiliaria de alquiler, que posee una cartera de 77 fincas registrales (51 activos) valorada a 10 de mayo de 2018 por JLL Valoraciones, S.A. (en adelante “JLL”) por un valor bruto (Gross Asset Value) de 12,4 millones de euros. La totalidad de la cartera de activos se encuentra ubicados en el centro comercial Parque Astur en Corvera (Asturias).

Tras la operación proyectada, la cual se describe en detalle en el “Informe formulado por el Consejo de Administración de Numulae”, adjunto en el Anexo III del presente Documento de Ampliación, Numulae gestionará una cartera de activos inmobiliarios con un valor bruto de 30,7 millones de euros, con una cifra de negocios estimada de 2.793.722 euros y una distribución geográfica y clientes más diversificada. La integración de Parque Astur supone para Numulae un incremento de sus activos brutos de casi un 68%, con un aumento de la facturación del 40%. La deuda con entidades bancarias asciende, tras la operación, a un importe total de 13,8 millones de euros.

Por su parte, los actuales accionistas de Parque Astur pasarán a formar parte de un vehículo de mayor tamaño, que negocia en un sistema multilateral de negociación, con un menor riesgo debido a la diversificación geográfica y de clientes y el acceso a una plataforma de crecimiento más robusta. Desde el punto de vista de liquidez y negociabilidad de las acciones, las ventajas para los accionistas de Parque Astur se concretarán en su entrada en una sociedad que cotiza en el MAB, permitiendo por tanto operaciones de compra y venta de acciones sin restricciones.

A continuación detallamos a los accionistas de Parque Astur:

- La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (1.721.225 acciones 38,24% del capital social).

- Parador de Oza, S.L. (561.077 acciones, 12,47% del capital social).
- Northern Technologies S.L. (412.197 acciones, 9,16% del capital social).
- Luzavi, S.A. (337.757 acciones, 7,50% del capital social).
- Auriga Capital Investments (282.027 acciones, 6,27% del capital social).
- Opencapital Gestion 7.000, S.L. (282.027 acciones, 6,27% del capital social).
- Real Estate Guadiana, S.L. (282.027 acciones, 6,27% del capital social).
- 13 accionistas minoritarios (con un total de 622.663 acciones, 13,82% del capital social).

Los bienes objeto de aportación no dineraria a favor de Numulae son 4.501.000 acciones, representativas del 100% del capital social de Parque Astur de un 1 euro de valor nominal cada una de las acciones.

Valoración de la aportación y ampliación de capital de Numulae:

El valor asignado por los Administradores de Numulae a los bienes objeto de la aportación asciende a un importe total de 5.724.716,85 euros, obtenido sobre la base del balance de situación no auditado de Parque Astur a fecha de 23 de mayo de 2018 y a la valoración de los locales comerciales propiedad de la misma, de fecha 8 de mayo de 2018.

Como contraprestación por la Aportación, Numulae llevará a cabo un aumento de capital por importe nominal de 2.997.225 euros, mediante la emisión de igual número de nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,91 euros por acción, equivalente a una prima de emisión total de 2.727.474,75 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, la ampliación de capital se realizará por un importe total de 5.724.699,75 euros. Adicionalmente se pagará en metálico a los aportantes un importe total de 17,10 euros que corresponden a la diferencia de valor de la aportación no dineraria y el valor de la ampliación. El valor total de la aportación no dineraria asciende a 5.724.716,85 euros.

Para el valor de tasación del activo, se ha partido del informe de valoración de JLL. El valor de actualización del inmueble objeto de valoración ha sido el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor residual.

Por tanto, es el sumatorio de las rentas netas a percibir por el arrendador durante el tiempo restante de arrendamiento, actualizadas a una tasa del 8,5%. Más el valor actualizado de reversión del inmueble a la finalización del contrato de arrendamiento teniendo en cuenta la depreciación física del bien debido al tiempo transcurrido.

Para poder tener en cuenta los gastos no recuperables que generan los inmuebles que están actualmente vacíos, se ha considerado un plazo de comercialización de doce meses. Durante este periodo de tiempo, el propietario del inmueble tendrá que asumir los gastos de comunidad y de

IBI de estas superficies. Además, se han considerado unos gastos de comercialización de un 12% de la renta de mercado considerada para cada superficie.

VALOR TASACIÓN JLL	12.389.098,80 €
INCREMENTO VALOR OBRAS EN LOCALES	497.176,62 €
DEPÓSITOS	390.165,23 €
DEUDORES COMERCIALES	625.667,80 €
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	-12.425,30 €
TESORERÍA	1.647.440,67 €
TOTAL ACTIVO	15.537.123,82 €
DEUDA BANCARIA L/P	-7.321.240,22 €
FIANZAS ALQUILERES	-434.325,22 €
DEUDAS C/P ENTIDADES DE CRÉDITO	-266.745,71 €
PROVISIONES	-39.160,00 €
ACREEDORES COMERCIALES	-1.750.935,82 €
TOTAL PASIVO	-9.812.406,97 €
VALOR TEÓRICO INV. PATRIMONIALES P. ASTUR A 23/MAYO/18	5.724.716,85 €

De acuerdo con el valor atribuido a la totalidad de las acciones de Parque Astur, de 5.724.716,85 euros, según la valoración realizada por el Órgano de Administración de la Compañía, recoge en el informe elaborado con fecha 25 de mayo de 2018, y que ha sido valorado en el informe de experto independiente realizado por BDO Auditores, S.L.P. El valor unitario por acción resulta de 1,271877 euros.

Conforme los valores anteriores, el tipo de canje es de 0,6659 (VUA PARQUE ASTUR / VUA NUMULAE) acciones de Numulae por cada acción de Parque Astur.

De acuerdo con lo anterior, los socios de Parque Astur tendrán derecho a percibir 2.997.225 acciones de Numulae, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 0,91 euros por acción, representativas aproximadamente de un 35% del capital social de Numulae tras la incorporación, mientras que los accionistas actuales de Numulae serán titulares de 5.503.503 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de forma conjunta, lo que representa aproximadamente el 65% del capital social. Tras la ampliación de capital, el valor de mercado de la Sociedad asciende a 16.236.390,48 euros.

Por tanto, Numulae lleva a cabo la presente ampliación de capital por un importe nominal de 2.997.225 euros para atender el canje de las acciones explicado. La identidad de los aportantes y su aportación se detalla en el “Informe elaborado por el Consejo de Administración de Numulae” que se adjunta en el Anexo III del presente Documento de Ampliación.

La composición accionarial de Numulae, tras la ampliación de capital y a fecha del presente Documento de Ampliación es la siguiente:

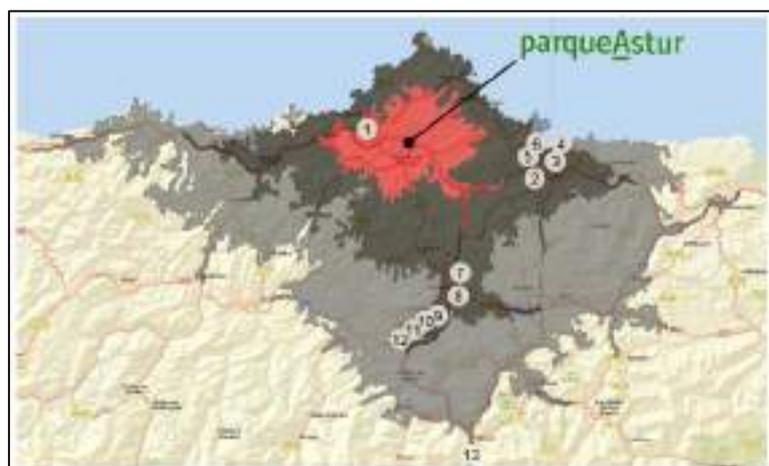
ACCIONISTAS	Nº DE ACCIONES	PARTICIPACIÓN (%)
LA FE PREVISORA DE SEGUROS, SA.	3.336.125	39,25%
PARADOR DE OZA, SL.	1.358.889	15,99%
LUZAVI SA.	603.480	7,10%
SIMON BLAXLAND	757.825	8,91%
NORTHERN TECHNOLOGIES	704.727	8,29%
24 ACCIONISTAS MINORITARIOS	1.663.353	19,57%
AUTOCARTERA	76.329	0,90%
TOTAL	8.500.728	100,00%

A continuación, detallamos los administradores o directivos que tienen una participación igual o superior al 1% de la Sociedad de forma directa o indirecta:

- La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representado por D. Javier Suárez Zapata) que ostenta una participación total del 39,24%.
- Parador de Oza, S.L. (representada por D. Javier Porras Díaz) que ostenta una participación total del 15,98%.
- D. Simon Thomas Blaxland que ostenta una participación total del 8,91%.
- Mugía Magna, S.L. (representada por D. Mariano Miguel Velasco) que ostenta una participación total del 2,22%.

Descripción de los activos que componen la cartera de Parque Astur:

El centro comercial Parque Astur está situado en la comarca de Corvera a 5,7 kilómetros del centro de Avilés, su ubicación le permite tener excelentes accesos para el transporte público y privado. La comarca de Corvera cuenta con una población de 16.153 habitantes. El municipio experimentó un gran crecimiento tras la instalación de una planta siderúrgica de Ensidesa (actualmente Arcelor), debido a la demanda de trabajadores para cubrir los puestos de trabajo.



El centro comercial Parque Astur es uno de los 13 centros comerciales ubicados en la región de Asturias.

Competencia Centros Comerciales Actuales						
Nº	Isocrona	Municipio	Centro Comercial	Tipología	SBA (m ²)	Apertura
1	0-10 minutos	Avilés	Meanas	C.C. Pequeño	6.900	2003
2	10-20 minutos	Gijón	Alcampo Gijón	Hipermercado	19.000	1982
3			Los Fresnos	C.C. Mediano	38.000	1992
4			San Agustín	C.C. Pequeño	6.841	1998
5			Ocimax	Centro de Ocio	11.312	1999
6			Carrefour La Calzada	Hipermercado	16.866	1996
7		Siero	Carrefour Azabache	C.C. Mediano	28.644	1977
8			Intu Asturias	C.C. Muy grande	119.514	2001
9		Oviedo	Los Prados	C.C. Mediano	35.627	2002
10			Salesas	C.C. Mediano	32.520	1982
11		20-30 minutos	Oviedo	Centro Cívico Comercial	C.C. Pequeño	6.673
12	Modoo			C.C. Mediano	39.400	2008
13	Mieres		Caudalia	C.C. Mediano	31.475	2006

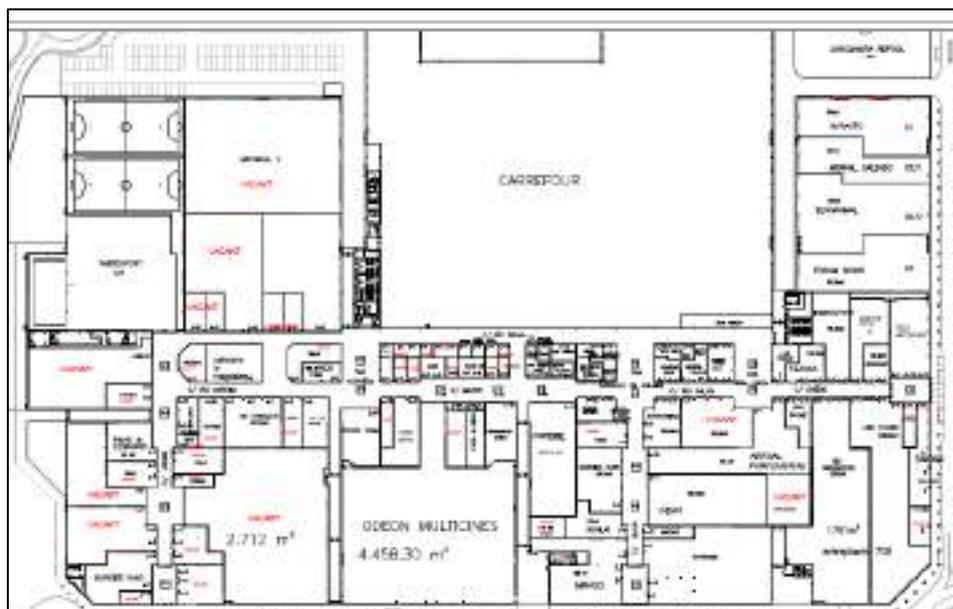
Parque Astur	C.C. Grande	64.119	2000
---------------------	--------------------	---------------	-------------

A continuación describimos los otros principales Centros Comerciales de Asturias:

- Centro Comercial Intu Asturias es de tipo mixto, fue inaugurado en 2001 y está situado en el municipio de Siero, en la Autovía A-66. En total el centro cuenta con 65 tiendas y 4.750 plazas de Parking, todo ello repartido en 119.514m². Los motores de este centro comercial son el hipermercado Eroski, así como el Primark, también cuenta con otros inquilinos de primer nivel como Zara, H&M, Fnac, etc. Representa competencia directa respecto al Centro Comercial Parque astur, por su ubicación, ya que se encuentra a 10-20 min de proximidad. Parte en desventaja de localización respecto a Parque Astur en los periodos estivales vacacionales ya que el C.C. Parque Astur está más próximo a la costa, y por ello tiene un área de influencia mayor sobre el cliente que está en periodo festivo.
- Centro Comercial Los Fresnos, fue inaugurado en el año 1992, situado en el centro urbano de Gijón, dispone de 38.000m², distribuidos en diferentes plantas, y más de 100 establecimientos que ofrecen la más amplia variedad en moda, complementos, belleza, tecnología y alimentación. Entre sus locales se encuentra al hipermercado de Carrefour que actúa como motor del centro.
- Centro Comercial Carrefour Azabache, fue inaugurado en 1977 y es del tipo hipermercado con algunos locales comerciales complementarios a la actividad principal del hipermercado. En total el centro comercial cuenta con 30 tiendas y Parking gratuito, todo ello repartido en 28.644m².

El centro comercial Parque Astur fue inaugurado en el año 2.000 y es uno de los mayores centros comerciales de compras, servicio, restauración, ocio y tiempo libre de la zona. El edificio se distribuye en dos plantas, la primera planta es el centro comercial y la segunda planta se destina al uso de oficinas. El centro comercial es un edificio de una sola planta de forma rectangular,

adaptándose a las formas del entorno que le ubica y además cuenta con 2.500 plazas de aparcamiento.



El cliente tipo del área de influencia corresponde a una edad media de 45 años con un nivel socio económico medio. Como se puede ver en el mapa de ubicación de los centros comerciales más importante de Asturias, Parque Astur es el centro de referencia en Avilés. A continuación mostramos una tabla con el área de influencia en los diferentes municipios por cercanía:

Isocronas	Población 2016	%	Población Acumulada
0-10 minutos	99.013	12,9	99.013
10-20 minutos	435.184	56,8	534.197
20-30 minutos	232.036	30,3	766.233
Total	766.233	100	-

En relación a la tipología de local, el centro comercial cuenta con una gran superficie total de 64.119 m², con una gran superficie destinada a la alimentación (Carrefour), una superficie destinada a uso de cine, dos locales de gran superficie destinados a un centro deportivo y una bolera, y el resto de la superficie se reparte en locales comerciales de tamaño medio y pequeño. Por lo tanto, Carrefour, el cine, el centro deportivo y la bolera son los principales actores de tirón

de cara al comprador y usuario. La ocupación actual de los locales comerciales del centro está en torno al 70 – 80%.

La Sociedad Parque Astur durante 2017 y 2018 adquirió 77 fincas registrales que se distribuyen en 39 locales comerciales arrendados y 14 locales comerciales vacíos, siendo una superficie total de 16.658 m². La ocupación de los locales comerciales de la Sociedad Parque Astur arroja un ratio del 82% del total de los m².

Parque Astur cuenta con una gran cartera de clientes muy diversificada que se dedican a actividades como el textil, la restauración, electrónica, etc. Sus clientes más importantes son Decathlon, McDonalds, Mayoral, Massimo Dutti, Mango, Orange, Stradivarius, Arenal, etc. A continuación detallamos los activos de Parque Astur por cliente:

#	Nº Finca	Uso	Titular del arrendamiento	m ²
1	24939	Comercial	GEMO	908
		Comercial	Arenal	645
		Comercial	VACIO	325
2	24941	Comercial	NORAUTO	900
		Comercial	MERKAL	630
		Comercial	TIENDANIMAL	1.245
		Comercial	FORUM SPORT	938
3	24950	Comercial	VACIO	88
4	24951	Comercial	VACIO	88
5	24952	Comercial	PANS & COMPANY	274
6	24953	Comercial	VACIO	97
7	24954	Comercial	VACIO	99
8	24965	Comercial	VACIO	79
9	24966	Comercial	VACIO	194
10	24967	Comercial	VACIO	41
11	24968	Comercial	VACIO	188
		Comercial	KEYPI FUSION FOOD	35
12	24969	Comercial	KEYPI FUSION FOOD	81
13	24970	Comercial	TWINNER	198
14	24971	Comercial	TWINNER	146
15	24972	Comercial	MC DONALDS	146
16	24973	Comercial	MC DONALDS	146
17	24974	Comercial	MC DONALDS	146
18	24975	Comercial	VACIO	110
19	24977	Comercial	VACIO	186
20	24978	Comercial	TELEPIZZA	118
21	24981	Comercial	STRADIVARIUS	277
22	24982	Comercial	PULL & BEAR	201
		Comercial	VACIO	174
23	25003	Comercial	HOANG THI NHU	23
24	25004	Comercial	MOVISTAR	35
25	25005	Comercial	BELROS	52
26	25006	Comercial	VACIO	27
27	25007	Comercial	JOYA DISEÑO Y ORO	37

28	25008	Comercial	JOYA DISEÑO Y ORO	29
29	25009	Comercial	VACIO	29
30	25010	Comercial	VACIO	22
31	25011	Comercial	THE PHONE HOUSE	47
32	25012	Comercial	THE PHONE HOUSE	39
33	25013	Comercial	ORANGE	57
34	25015	Comercial	INICIATIVAS BODOCHENAS	27
35	25016	Comercial	VACIO	194
36	25017	Comercial	MASSIMO DUTTI	417
37	25018	Comercial	DOUGLAS	250
		Comercial	MANGO	24
		Comercial	VACIO	147
38	25019	Comercial	MANGO	194
39	25020	Comercial	MANGO	51
40	25021	Comercial	MANGO	373
41	25027	Comercial	VODAFONE	49
42	25028	Comercial	VODAFONE	41
43	25029	Comercial	MAYORAL	41
44	25030	Comercial	MAYORAL	47
45	25031	Comercial	GENERAL OPTICA	47
46	25032	Comercial	GENERAL OPTICA	49
47	25033	Comercial	TODOLIMPIO	27
48	25034	Comercial	TODOLIMPIO	32
49	25035	Comercial	TODOLIMPIO	32
50	25036	Comercial	ARREGLOS EXPRES	26
51	25037	Comercial	GENERAL OPTICA	26
52	25038	Comercial	GENERAL OPTICA	27
53	25039	Comercial	SPINGFIELD	23
54	25040	Comercial	SPINGFIELD	22
55	25041	Comercial	SPINGFIELD	195
56	25042	Comercial	SPINGFIELD	22
57	25043	Comercial	VACIO	503
58	25044	Comercial	VACIO	114
59	25047	Comercial	NEW YORKER	88
60	25048	Comercial	NEW YORKER	98
61	25049	Comercial	NEW YORKER	97
62	25050	Comercial	NEW YORKER	97
63	25051	Comercial	VACIO	97
64	25052	Comercial	VACIO	97
65	25053	Comercial	VACIO	97
66	25054	Comercial	PAUMÉ	97
67	25055	Comercial	PAUMÉ	57
68	25056	Comercial	ARENAL	139
69	25062	Comercial	NEW YORKER	467
		Comercial	DECATHLON	496
70	25063	Comercial	DECATHLON	995
		Comercial	NEW YORKER	197
		Comercial	VACIO	324
71	25065	Comercial	ULANKA	107
72	25066	Comercial	ULANKA	72
73	25067	Comercial	DEPORTES PARDO	72

74	25068	Comercial	DEPORTES PARDO	372
75	25070	Comercial	ARENAL	72
76	25071	Comercial	MARIONNAUD	72
77	25081	Comercial	VACIO	350

TOTAL	16.658
--------------	---------------

Las rentas son bastante estables en el tiempo, estando los locales comerciales arrendados a un precio medio de 8,5 euros/m²/mes, en línea con los precios medios del mercado y estando acorde con los otros centros comerciales similares en cuanto a SBA, área de influencia y potenciales compradores. El periodo medio de vencimiento de los contratos de arrendamiento es de 3,5 años, desde la fecha que se emitió el informe de valoración de los activos el 10 de mayo de 2018.

En los contratos de Arrendamiento, se estipula una Renta Mínima Garantizada (en adelante “RMG”) fija mensual y otra renta variable en función de ventas anuales, que se determina aplicando un porcentaje que suele establecerse entre el 5-8%, dependiendo del tipo de actividad a desarrollar por el operador, aunque hay algunos locales con una renta variable del 10% y del 12%. Si el importe resultante de la aplicación de estos porcentajes es superior a la Renta Mínima Garantizada desembolsada mensualmente por el operador, la diferencia se factura al operador, normalmente al inicio del año siguiente en que haya terminado el ejercicio.

El cálculo de la renta variable se determina en función de las ventas netas anuales cuya regularización, se realiza al inicio del ejercicio siguiente, debido a que no se dispone de la cifra de ventas.

En caso que tras la aplicación del % de renta variable, el resultado fuera inferior a la Renta mínima garantizada ya desembolsada, no procederá regularización alguna

Poniendo un ejemplo, si se firma un contrato con una renta variable del 5% y una R.M.G. de 1.000 euros mensuales y al final de año nos da unas cifras de ventas de 100.000 euros. No se le cobraría renta variable porque esta es de 5.000 euros y la R.M.G. que hemos percibido a lo largo del año es de 12.000 euros. Pero si por el contrario las ventas anuales son 300.000 euros, al final de año, esto nos da 15.000 euros y hemos percibido en concepto de R.M.G. 12.000 euros, por ello habría que facturarle 3.000€ en concepto de Renta Variable.

La Sociedad tiene contratada con Axa Seguros Generales, S.A. una póliza de seguro anual prorrogable con una cobertura de 14 millones de euros que cubre el 100% del valor de reposición de los activos, por el cual, aseguran el continente de todos los locales comerciales por daños materiales, incendio y reparaciones complementarias, daños por agua, rotura de cristales, robo, pérdidas de alquileres, etc. Los arrendatarios tienen el suyo propio por el contenido.

2.2 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2017. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes:

Nivel de endeudamiento

La Sociedad tiene tres préstamos con garantía hipotecaria concedidos por Abanca Corporación por importe total de 15,5 millones de euros cuyo importe vivo a fecha del presente Documento de Ampliación asciende a 13,8 millones de euros. El importe total del primer préstamo es de 7,5 millones euros, con garantía hipotecaria y cuyo importe vivo a fecha del presente Documento de Ampliación asciende a 6.236.717 euros. El vencimiento de dicho préstamo es marzo de 2026, a un tipo de interés variable del 2,25% + EURIBOR.

El importe total del segundo préstamo es de 5 millones de euros, con garantía hipotecaria y cuyo importe vivo a fecha del presente Documento de Ampliación asciende a 4.550.098 euros. Además, la sociedad tiene pignoradas 250.000 euros que se encuentran depositadas en una cuenta de la entidad financiera. El vencimiento de dicho préstamo es junio de 2027, a un tipo de interés variable del 2,25% + EURIBOR.

El importe total del tercer préstamo es de 3 millones de euros, con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Abanca. Además de la garantía anteriormente señalada, la sociedad pignora 200.000 euros en una cuenta de la entidad financiera, que irá abonando mensualmente desde la firma del contrato durante 20 pagos mensuales de 10.000 euros. Este préstamo se encuentra pendiente de devolver por la totalidad, ya que se firmó con fecha 23 de mayo de 2018. El vencimiento de dicho préstamo es noviembre de 2028, a un tipo de interés variable anual del 2,25% + EURIBOR. Para el primer año el tipo de interés es del 2,30%.

El incumplimiento en el pago de la deuda, podría tener un impacto negativo en las operaciones, situación financiera y por tanto, en la valoración de la Compañía. Resaltar que la Sociedad no tiene contratados productos financieros derivados (i.e. Contratos de Cobertura) para reducir los riesgos de interés existentes en su posición financiera que mitiguen este riesgo.

Riesgos de conflicto de interés de los administradores de la Sociedad

Los Consejeros de La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representada por D. Javier Suárez Zapata), D. Simon Thomas Blaxland, Mugía Magna, S.L. (representada por D. Mariano Miguel Velasco) y Parador de Oza, S.L. (representada por D. Javier Porras Díaz) ejercen un cargo en otras

sociedades con similar actividad que el objetivo de Numulae. Esta situación podría generar un potencial conflicto de interés, entre los intereses de los Consejeros y el interés de Numulae.

En cualquier caso, los Consejeros actuarán conforme al Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad, el cual establece los principios de actuación de los Consejeros y el protocolo a seguir en caso de detectar posibles situaciones de Conflictos de Interés, así como de acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa que pueda resultar de aplicación.

Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, éstas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Riesgo de posible influencia de los accionistas con un porcentaje relevante en la Sociedad

La Sociedad está controlada por 5 accionistas significativos (uno de ellos posee un 39,2% y los otros cuatro, conjuntamente, un 40,3%) por lo que sus intereses pueden ser distintos de los del resto de accionistas de la Sociedad que ostentan una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de los accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de las acciones de Parque Astur

En la valoración para la fijación del precio de referencia, la Sociedad se ha basado sobre el balance de situación no auditado de Parque Astur a fecha de 23 de mayo de 2018 y en el informe de valoración de los locales comerciales emitido por el experto independiente JLL. Resaltar que JLL ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. Si el balance de situación contuviera errores o las hipótesis empleadas por el valorador pudieran no corresponderse con la realidad de mercado. En caso de que la situación del mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por JLL, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y/o de la propia compañía.

2.3 Información financiera.

Magnitudes financieras Numulae:

De conformidad con la Circular MAB 15/2016, con fecha 27 de abril de 2018 publicó las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, preparadas de conformidad con los principios contables españoles e Informe de Gestión del ejercicio 2017 junto con el correspondiente informe de auditoría independiente. El informe de auditoría se presentó sin salvedades. Dicha información financiera ha sido elaborada bajo los principios y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016. De 2 de diciembre, así como la demás legislación mercantil vigente.

A continuación se desglosa el balance y la cuenta de resultados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 en comparación con las cuentas anuales abreviadas auditadas correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2016.

Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 han sido auditadas por Horwath Auditores España, S.L.P. (en adelante “**Crowe Horwath**”).

Balance de situación (euros):

Activo:

ACTIVO	31/12/2016	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	13.409.755	13.047.236
Inmovilizado material	817	613
Inversiones inmobiliarias	13.181.088	12.817.143
Inversiones financieras a largo plazo	227.849	229.480
ACTIVO CORRIENTE	176.890	315.941
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.482	158.372
Inversiones financieras a corto plazo	-193	-132.238
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	173.601	289.807
TOTAL ACTIVO	13.586.645	13.363.177

Las principales partidas de activo de Numulae a cierre de 2017, son las siguientes:

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones, desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017 han registrado los siguientes movimientos:

	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Saldo a 31/12/2017
Terrenos y bienes naturales	3.037.397	0	3.037.397
Construcciones	10.492.211	56.496	10.548.708
Total coste Inv. Inmobiliarias	13.529.609	56.496	13.586.105
A.A. Inv. Inmobiliarias	-348.520	-420.442	-768.962
Total A.A. Inv. Inmobiliarias	-348.520	-420.442	-768.962
Total Inv. Inmobiliarias Neto	13.181.088	-363.945	12.817.143

El 86% de las inversiones inmobiliarias se encuentran cedidas en arrendamiento. Los ingresos anuales a 31 de diciembre de 2017 fueron de 1.985.887 euros y durante el ejercicio 2016 fueron de 1.539.471 euros.

A 31 de diciembre de 2017, todos los elementos que conforman las inversiones inmobiliarias de la compañía están entregadas como garantía frente al préstamo hipotecario que la Sociedad mantiene con la entidad de crédito Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe de 7,5 millones de euros y fecha finalización 2 de marzo de 2026. La política de la Sociedad es de contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarios para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

La Sociedad tiene contratada con Mapfre de Seguros de Empresa, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. una póliza de seguro anual prorrogable con una cobertura de 6,1 millones de euros que cubre el 100% del valor de reposición de los activos, por el cual, aseguran todos los

locales comerciales por el continente como daños materiales, incendio y reparaciones complementarias, daños por agua, rotura de cristales, robo, pérdidas de alquileres, etc. Los arrendatarios tienen el suyo propio por el contenido.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias de manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados para las “Construcciones” es del 4%. A 31 de diciembre de 2017 no existen inversiones totalmente amortizadas.

Activos financieros

Los movimientos de las Inversiones financieras a largo plazo del balance de situación desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

	Depósitos y Fianzas a LP
Saldo a 31/12/2015	0
Adiciones	227.849
Saldo a 31/12/2016	227.849
Adiciones	1.927
Retiros	-296
Saldo a 31/12/2017	229.480

Los importes de esta partida corresponden con las fianzas recibidas por lo locales arrendados y que han sido depositados en la Junta de Andalucía.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 31/12/2017
Clientes y deudores	3.482	148.489
Otros activos financieros	-193	-132.238
Total	3.289	16.251

Los “Clientes y deudores” a la fecha del balance de situación corresponde principalmente a importes a cobrar procedentes de la prestación de servicios.

En la partida “Otros activos financieros” se recoge el saldo que mantiene en la cuenta corriente con socios y administradores a 31 de diciembre de 2017.

El efectivo y otros activos equivalentes recogen el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 que ascendía a 289.807 euros.

Patrimonio neto y pasivo:

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2016	31/12/2017
PATRIMONIO NETO	5.770.309	6.292.531
Fondos propios	5.770.309	6.292.531
Capital	5.503.503	5.503.503
Reservas	-	405.126
Acciones y participaciones en patrimonio propio	-	-150.001
Resultados de ejercicios anteriores	-519	-
Resultado del ejercicio	267.325	533.903
PASIVO NO CORRIENTE	6.891.580	6.149.662
Deudas con entidades de crédito	6.602.993	5.866.303
Otros pasivos financieros	288.587	283.359
PASIVO CORRIENTE	924.756	920.984
Provisiones a c.p.	11.889	-200
Deudas a corto plazo	733.925	831.357
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	178.942	89.827
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.586.645	13.363.177

Las principales partidas del patrimonio neto y pasivo de Numulae a cierre de 2017, son las siguientes:

Capital social

El capital social asciende a 5.503.503 euros y está representado por 5.503.503 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal.

El 23 de junio de 2017, la Sociedad adquirió 78.948 acciones propias por 1,90 euros cada una por un importe total de 150.001 euros.

Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

	Instrumentos Financieros LP				Total	
	Deudas ent. crédito		Otros		Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16
	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16		
Débitos y partidas a pagar	5.866.303	6.602.993	283.359	288.587	6.149.662	6.891.580
Total	5.866.303	6.602.993	283.359	288.587	6.149.662	6.891.580

Las deudas con entidades de crédito corresponden a dos préstamos con garantía hipotecaria con la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A.

- El primer préstamo es por un importe de 7,5 millones de euros y del que se encuentra pendiente de devolver 6.236.717 euros a fecha del presente Documento de Ampliación. Devenga a un tipo de interés del 2,25%, y su fecha de vencimiento es marzo de 2026.

- El segundo préstamo es por un importe de 142.000 euros y del que se encuentra pendiente de devolver 23.667 euros a fecha del presente Documento de Ampliación. Devenga a un tipo de interés del 3,7%, y su fecha de vencimiento es julio de 2018.

Los importes registrados bajo el epígrafe de “Otros” corresponden a las fianzas recibidas a largo plazo, concretamente a las fianzas recibidas por los arrendatarios de los locales comerciales propiedad de la compañía.

Los pasivos financieros a corto plazo son:

	Instrumentos Financieros CP				Total	
	Deudas ent. crédito		Otros		Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16
	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16		
Débitos y partidas a pagar	831.357	719.889	34.758	46.779	866.115	766.668
Total	831.357	719.889	34.758	46.779	866.115	766.668

Las deudas con entidades de crédito corresponden a los préstamos con garantía hipotecaria con la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A.

El importe registrado bajo el epígrafe de “Otros” corresponde a los proveedores y acreedores comerciales y otras cuentas a pagar registradas en el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, sin incluir las deudas con la Administración pública, los saldos corresponden a proveedores y acreedores por el tráfico normal de la compañía.

Cuenta de resultados (euros):

Cuenta de resultados	2016	2017
Importe neto de la cifra de negocios	1.539.471	1.985.887
Otros ingresos de explotación	-	42.133
Gastos de personal	-22.592	-44.236
Otros gastos de explotación	-666.937	-893.018
Amortización del inmovilizado	-348.520	-420.646
Otros resultados	-	9.781
Resultado de explotación	501.422	679.901
Ingresos financieros	-	12
Gastos financieros	-144.989	-146.011
Resultado financiero	-144.989	-145.998
Resultado antes de impuestos	356.433	533.903
Impuestos	-89.108	-
Resultado del ejercicio	267.325	533.903

Las principales partidas de la cuenta de resultados de Numulae a cierre de 2017, son las siguientes:

Importe neto de la cifra de negocios

Corresponde con los ingresos recibidos por los alquileres de los locales. El importe neto de la cifra de negocios ha incrementado un 29% respecto al 2016, principalmente, porque el número de meses de actividad en 2016 fueron 10 y en el ejercicio 2017 fueron 12 meses de actividad más un incremento del nivel de ocupación del 3%.

Otros gastos de explotación

	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/17
Otros servicios	569.941	710.422
Servicios profesionales indep.	28.395	123.012
Otros tributos	46.504	24.337
Arrendamiento	3.200	21.836
Primas de seguro	9.164	4.532
Servicios bancarios	7.709	301
Suministros	121	439
Otros gastos de gestión	-	8.139
Conservación	1.903	-
Total	666.937	893.018

La partida “Otros servicios” está compuesta principalmente por las cuotas de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial El Arcángel que representa un 80%.

La partida “Servicios profesionales independientes” corresponde principalmente a los honorarios de los asesores y expertos que han intervenido en la incorporación al MAB por parte de la Sociedad (gastos del auditor, asesor registrado, etc.).

La partida “Otros tributos” corresponde a los impuestos sobre Bienes Inmuebles de los locales propiedad de la compañía, a las tasas de licencia urbanística y el impuesto sobre construcciones.

Magnitudes financieras Parque Astur:

A continuación se presentan las cuentas anuales abreviadas auditadas de Parque Astur correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, las cuentas anuales se adjuntan en el Anexo II del presente Documento de Ampliación. Como la sociedad Parque Astur se constituyó el 11 de mayo de 2017, no existen cuentas comparativas de otros ejercicios.

El auditor de Parque Astur para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 ha sido Crowe Horwath. El informe de auditoría se presentó sin salvedades.

Activo:

ACTIVO	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	8.186.272
Inversiones inmobiliarias	7.782.953
Inversiones financieras a largo plazo	403.319
ACTIVO CORRIENTE	312.823
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	49.996
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	262.828
TOTAL ACTIVO	8.499.095

Las principales partidas del activo de Parque Astur a cierre de 2017, son las siguientes:

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones, desde el 11 mayo de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017 han registrado los siguientes movimientos:

	Saldo 11/05/2017	Adiciones	Saldo 31/12/2017
Terrenos y bienes naturales	0	1.354.034	1.354.034
Construcciones	0	6.580.566	6.580.566
Total coste Inv. Inmobiliarias	0	7.934.600	7.934.600
A.A. Inv. Inmobiliarias	0	-151.647	-151.647
Total A.A. Inv. Inmobiliarias	0	7.782.953	7.782.953
Total Inv. Inmobiliarias Neto	0	15.717.553	15.717.553

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la compra de varias fincas registrales del centro comercial Parque Astur ubicado en Avilés (Asturias) el 30 de mayo a la sociedad Andromeda Capman Propiedad, S.L.U. No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo para inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

La Sociedad procede a la amortización de sus inversiones inmobiliarias de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

Tipo Activo	%
Construcciones	4%

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2017.

Activos financieros:

Las inversiones financieras a largo plazo del balance de situación abreviado hasta el 31 de diciembre de 2017, son las siguientes:

	Saldo 31/12/2017	Total
Depósito y fianzas constituidos	403.319	403.319
Total	403.319	403.319

En este epígrafe se recogen los importes del depósito y las fianzas recibidas por los locales arrendados y que han sido depositadas en el Principado de Asturias.

Las inversiones financieras a corto plazo del balance de situación abreviado hasta el 31 de diciembre de 2017, son las siguientes:

	Saldo 31/12/2017	Total
Préstamos y partidas a cobrar	44.640	44.640
Total	44.640	44.640

El epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar” corresponde a importes a cobrar procedentes de la prestación de servicios y a las periodificaciones. Los administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El efectivo y otros activos equivalentes recogen el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 que ascendía a 262.827 euros. La totalidad del efectivo se encuentra denominado en euros.

Patrimonio neto y pasivo:

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017
PATRIMONIO NETO	3.215.719
Fondos propios	3.215.719
Capital	3.001.000
Resultado del ejercicio	214.719
PASIVO NO CORRIENTE	4.763.775
Deudas con entidades de crédito	4.763.775
PASIVO CORRIENTE	519.601
Deudas a corto plazo	455.101
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	64.500
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.499.095

Las principales partidas del patrimonio neto y pasivo de Parque Astur a cierre de 2017, son las siguientes:

Capital social:

A 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad es de 3.001.000 euros y está representado por 3.001.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado. Con fecha 29 de mayo de 2017 se elevó a escritura pública el acta de la Junta General Extraordinaria celebrada el 25 de mayo de 2017, en el que se aprobó la ampliación de capital de 2.796.000 nuevas participaciones de un euro de valor nominal cada una, quedando totalmente suscrito y desembolsado.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2017 tiene el siguiente detalle:

	Instrumentos Fin. a LP		Total
	Deudas ent. de crédito	Otros	
	Saldo 31/12/2017	Saldo 31/12/2017	Saldo 31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	4.321.240	442.535	4.763.775
Total	4.321.240	442.535	4.763.775

Las deudas con entidades de crédito corresponden a un préstamo con garantía hipotecaria sobre 73 fincas registrales (en el cuadro de los activos del apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación las fincas que están en garantía son de la número 1 a la 69, y de la 71 a la 77), con la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe de 5 millones de euros y del que se encuentra pendiente de devolver 4.550.098 euros a fecha del presente Documento de Ampliación. Devenga un tipo de interés del 2,3% y su fecha de finalización es junio 2027. Además, la sociedad tiene pignoradas 250.000 euros que se encuentran depositadas en una cuenta de la entidad financiera.

La información del préstamo con entidades de crédito que la compañía mantenía vigente a 31 de diciembre de 2017 por vencimiento es el siguiente:

	Deuda 1 año	Deuda 2 años	Deuda 3 años	Deuda 4 años	Deuda 5 años	Deuda > 5 años	Total
Abanca Corporación Bancaria	455.101	465.679	476.504	487.579	498.913	2.392.565	4.776.341

El importe registrado bajo el epígrafe "Otros" corresponde a las fianzas recibidas a largo plazo, concretamente a las fianzas recibidas por los arrendatarios de los locales comerciales propiedad de la compañía.

Con fecha 23 de mayo de 2018, Parque Astur firmó un préstamo adicional con garantía hipotecaria sobre 1 finca registral (en el cuadro de los activos del apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación la finca que está en garantía es la número 70), por importe total de 3 millones de euros, concedido por la entidad financiera Abanca (ver apartado 2.5 del presente Documento de

Ampliación). Además, la sociedad pignoraré 200.000 euros en una cuenta de la entidad financiera, que irá abonando mensualmente desde la firma del contrato durante 20 pagos mensuales de 10.000 euros.

Los pasivos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017 tiene el siguiente detalle:

	Instrumentos Fin. a CP		Total
	Deudas ent. de crédito	Otros	
	Saldo 31/12/2017	Saldo 31/12/2017	Saldo 31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	455.101	33.822	488.923
Total	455.101	33.822	488.923

Las deudas con entidades de crédito corresponden al préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. mencionado en el epígrafe anterior.

El importe registrado bajo el epígrafe de “Otros” corresponde a los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar registradas en el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2017, sin incluir las deudas con la Administración pública, corresponden a acreedores por el tráfico normal de la compañía.

Cuenta de resultados:

Cuenta de Resultados	31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios	917.715
Otros ingresos de explotación	22.919
Gastos de personal	-34.906
Otros gastos de explotación	-491.182
Amortización del inmovilizado material	-151.647
Otros resultados	8.570
Resultados de explotación	271.470
Gastos financieros	-56.750
Resultado financiero	-56.750
Resultado antes de impuestos	214.719
Impuestos	-
Resultado del ejercicio	214.719

Las principales partidas de la cuenta de resultados de Parque Astur a cierre de 2017, son las siguientes:

Importe neto de la cifra de negocios:

Corresponde con los ingresos recibidos por los alquileres de los locales.

Otros gastos de explotación:

El desglose de la partida “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2017
Otros servicios	311.947
Otros tributos	100.997
Servicios profesionales independientes	57.088
Primas de seguro	8.973
Conservación	6.674
Servicios bancarios	5.503
Total	491.182

La partida “Otros servicios” está compuesta principalmente por las cuotas de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Parque Astur y por los costes de comercialización de dichos locales.

Los otros tributos, corresponden a los Impuestos sobre Bienes Inmuebles de los locales propiedad de la compañía y el Impuesto sobre Grandes Establecimientos Comerciales.

La partida “Servicios profesionales independientes” está compuesta principalmente por los costes de las prestaciones de servicios de comercialización y gestión patrimonial de los locales comerciales a través de la compañía JLL que representa un 60%. El resto lo componen costes de notarías, registros mercantiles, etc.

Gastos de personal:

El desglose de la partida “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2017
Sueldos y salarios	27.410
Cargas sociales	7.496
Total	34.906

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad sólo tiene un trabajador en plantilla.

2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

Con ocasión de la incorporación al MAB de Numulae en julio de 2017, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios de 2017 y 2018. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración del 30 de marzo de 2017.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 15/2016 del MAB, la Sociedad publicó el 27 de abril de 2018 con la información financiera anual, el grado de cumplimiento de las previsiones financieras para el ejercicio 2017 comparando la información financiera auditada a 31 de diciembre de 2017 con las previsiones incluidas en el DIIM.

La Sociedad en el Consejo de Administración del 18 de julio de 2018, aprobó la actualización del Plan de Negocio que se publicó en el DIIM, teniendo en consideración el aumento de capital no dineraria y la integración del activo denominado Parque Astur, las previsiones estimadas para el ejercicio 2018 son las siguientes:

Cuenta de Resultados (COMPAÑÍA NUMULAE + PARQUE ASTUR)

Las previsiones estimadas para el cierre del ejercicio 2018 han sido preparadas siguiendo los principios y normas recogidas en el Plan General de Contabilidad vigente:

Euros	2018 (DIIM)	2018e	31/03/2018	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	2.001.852	2.793.722	691.857	25%
Costes de estructura	-851.284	-1.289.008	-301.956	23%
Amortización del inmovilizado	-419.688	-553.516	-141.126	25%
Resultado de explotación	730.880	951.198	248.775	26%
Ingresos financieros	10	10	0	0%
Gastos financieros	-164.420	-241.508	-49.796	21%
Resultado financiero	-164.410	-241.498	-49.796	21%
Resultado antes de impuestos	566.470	709.700	198.979	28%
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	
Resultado del ejercicio	566.470	709.700	198.979	28%

- Importe neto de la cifra de negocios: se han proyectado en función de las rentas contractuales firmadas a fecha del presente Documento de Ampliación para cada uno de los locales. La renta variable se ha estimado a partir de los datos obtenidos en el ejercicio 2017. Los ingresos por las rentas contractuales de Parque Astur solo se han tenido en cuenta los seis últimos meses del ejercicio 2018.
- Otros gastos de explotación: se han proyectado sobre la base de los existentes a 31 de diciembre de 2017.
- Amortización: se ha calculado en base a la vida útil de los activos.
- Gastos financieros: se estima en base a los intereses derivados de los tres préstamos hipotecarios concedido por Abanca Corporación Bancaria, S.A., con saldo pendiente a fecha del presente Documento Informativo de 13,8 millones de euros.

2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2017, las cuales se han descrito en el apartado 2.3 del presente Documento de Ampliación y han sido adjuntadas en el Anexo I.

A continuación se desglosan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de Numulae correspondiente al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018. La presente información no ha sido objeto de auditoría y de ningún tipo de revisión por parte del auditor de la Sociedad.

Cuenta de pérdidas y ganancias	31/03/2017	31/03/2018
Importe neto de la cifra de negocios	684.560	691.857
Gastos de personal	-27.707	-7.064
Otros gastos de explotación	-325.651	-294.892
Amortización del inmovilizado	-139.896	-141.122
Otros resultados	9.536	-4
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	200.842	248.775
Ingresos financieros	12	0
Gastos financieros	-41.126	-49.796
RESULTADO FINANCIERO	-41.115	-49.796
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	159.727	198.978
Impuestos sobre beneficios	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	159.727	198.978

Estos importes no han sido auditadas ni revisadas

- Otros gastos de explotación corresponden a los honorarios de los asesores y expertos que intervinieron en la incorporación al MAB y a los gastos de los honorarios de los asesores y expertos que la Sociedad debe incurrir para cumplir con sus obligaciones al cotizar en el MAB.

Préstamo bancario de Parque Astur:

- Con posterioridad a los datos anteriormente señalados Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A. firmó un préstamo de 3 millones de euros, con garantía hipotecaria sobre 1 finca registral (en el cuadro de los activos del apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación la finca que está en garantía es la número 70), concedido por la entidad financiera Abanca. Además de la garantía anteriormente señalada, la sociedad pignorará 200.000 euros en una cuenta de la entidad financiera, que irá abonando mensualmente desde la firma del contrato durante 20 pagos de 10.000 euros.. Este préstamo se encuentra pendiente de devolver por la totalidad, ya que se firmó con fecha 23 de mayo de 2018. El

vencimiento de dicho préstamo es noviembre de 2028, a un tipo de interés variable anual del 2,30% + EURIBOR para el primer año.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 17/2016, al haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 1.20 del DIIM, el Emisor declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones.

2.7 Información pública disponible.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, se declara que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.numulae.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/NUMULAE_GESTI%C3%93N_DE_SERVICIOS_SOCIMI_S_A_ES0105265005.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

El capital social de Numulae antes de la ampliación de capital ascendía a 5.503.503 euros, representado por 5.503.503 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Numulae, celebrada el 25 de junio de 2018, acordó aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la “**Ampliación de capital**”):

Importe de la emisión y acciones que se emitirán:

La Junta General de Accionistas de Numulae ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 2.997.225 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.997.225 acciones ordinarias (las “**Nuevas Acciones**”) de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, concretamente, las acciones que se emitirán para materializar la integración de Parque Astur, en base a la ecuación de canje.

De acuerdo con el valor atribuido a la totalidad de las acciones de Parque Astur, de 5.724.716,85 euros, según la valoración realizada por el Órgano de Administración de la Compañía, recoge en el informe elaborado con fecha 25 de mayo de 2018, y que ha sido valorado en el informe de experto independiente realizado por BDO Auditores, S.L.P. El valor unitario por acción resulta de 1,271877 euros.

Conforme los valores anteriores, el tipo de canje es de 0,6659 (VUA PARQUE ASTUR / VUA NUMULAE) acciones de Numulae por cada acción de Parque Astur.

De acuerdo con lo anterior, los socios de Parque Astur tendrán derecho a percibir 2.997.225 acciones de Numulae, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 0,91 euros por acción, representativas aproximadamente de un 35% del capital social de Numulae tras la incorporación, mientras que los accionistas actuales de Numulae serán titulares de 5.503.503 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de forma conjunta, lo que representa aproximadamente el 65% del capital social.

Por tanto, Numulae lleva a cabo la presente ampliación de capital por un importe nominal de 2.997.225 euros para atender el canje de las acciones explicado. La identidad de los aportantes y

su aportación se detalla en el “Informe elaborado por el Consejo de Administración de Numulae” que se adjunta en el Anexo III del presente Documento de Ampliación.

Para ello, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de UNO CON NOVENTA Y UN EUROS (1,91€) (el “**Precio de Suscripción**”) de los cuales, un euro (1 €) se corresponden con el valor nominal de las acciones y cero con noventa y un euros (0,91 €) con la correspondiente prima de emisión.

Capital resultante de la operación:

El capital resultante de Numulae será de OCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS (8.500.728 €), dividido en OCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS (8.500.728) acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

Incorporación a negociación:

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

No aplica.

3.3 Intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Dado que los accionistas principales de Numulae son a su vez accionistas principales de Parque Astur. A continuación destacamos los accionistas principales de Numulae que en total han suscrito el 71% de la ampliación de capital descrita en este Documento:

- La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. ha suscrito un total de 1.146.170 acciones.
- Parador de Oza, S.L. ha suscrito un total de 373.622 acciones.
- Northern Technologies, S.A. ha suscrito un total de 274.483 acciones
- Luzavi, S.A. ha suscrito un total de 224.913 acciones.
- Simon Blaxland ha suscrito un total de 112.456 acciones.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016 actualizada por la Circular del MAB 9/2017, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 10 de octubre de 2016 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad con Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado y como Proveedor de Liquidez.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

JLL Valoraciones, S.A. con N.I.F. A-28.806.222 y domicilio en la calle Paseo de la Castellana, 130, 28046, Madrid con fecha 8 de mayo de 2018 ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la sociedad Parque Astur.

Asimismo, BDO Auditores, S.L.P con N.I.F. B-82.387.572 y domicilio en la calle Rafael Calvo, 18, 28010, Madrid, fue designado por el Registro Mercantil de Madrid para la emisión del informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital de Numulae que se emitió con fecha 25 de mayo de 2018 (ver Anexo IV).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Numulae en relación a la incorporación a negociación de las acciones resultantes de la ampliación de capital en el MAB.

- El despacho de abogados Cazorla Abogados, S.L.P. con N.I.F. B-86058120 y domicilio en la calle Antonio Maura 4, 3º (Madrid), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

ANEXO I Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.

ANEXO II Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 de Inversiones Patrimoniales Parque Astur, S.L.

**ANEXO III Informe elaborado por el Consejo de Administración de Numulae
Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.**

**ANEXO IV Informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital
de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.**

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales
e Informe de Gestión del ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2017**

INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.17
- III - INFORME DE GESTION

* * * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Los riesgos más significativos detectados han sido los siguientes:

A. Inversiones Inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 96% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 12,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

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

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.3.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

Procedimientos de auditoría utilizados

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte de las mismas comprobando la corrección de su activación.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto al riesgo de deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.

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

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

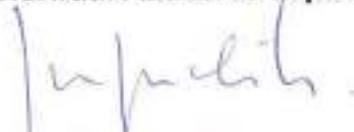
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Horwath Auditores España, S.L.P.



José María Gredilla Bastos
Socio
Nº ROAC: 03.474

Madrid, 9 de abril de 2018

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES

A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

573



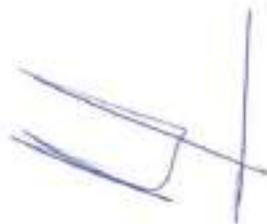
NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2017

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Estado de Flujos de Efectivo
- Estado de cambios en el Patrimonio
- Memoria

• • • •

513

CAV



NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2017

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
A) ACTIVO NO CORRIENTE		13.047.236,63	13.409.754,63
I. Inmovilizado material	5	613,06	817,41
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		613,06	817,41
II. Inversiones inmobiliarias	6	12.817.142,99	13.181.088,33
1. Terrenos		3.037.397,11	3.037.397,11
2. Construcciones		9.779.745,88	10.143.691,22
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1.1	229.479,58	227.848,89
5. Otros activos financieros		229.479,58	227.848,89
B) ACTIVO CORRIENTE		315.941,59	176.689,90
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		158.372,04	3.482,04
1. Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	7.1.2	148.489,10	3.482,04
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9	9.882,94	0,00
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.1.2	-132.237,87	-192,93
5. Otros activos financieros		-132.237,87	-192,93
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.1.2	289.807,22	173.600,87
1. Tesorería		289.807,22	173.600,87
TOTAL ACTIVO		13.363.177,02	13.606.644,61

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017.

573

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETO	8	6.292.530,76	5.770.308,59
A-1) Fondos propios		6.292.530,76	5.770.308,59
I. Capital		5.503.503,00	5.503.503,00
1. Capital escriturado		5.503.503,00	5.503.503,00
II. Reservas		405.126,42	0,00
1. Legal y estatutarias		26.732,48	0,00
2. Otras Reservas		378.393,94	0,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		-150.001,20	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		0,00	-519,20
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		0,00	-519,20
VII. Resultado del ejercicio		533.902,54	287.324,79
B) PASIVO NO CORRIENTE	7.2.1	6.149.662,03	6.891.579,80
II. Deudas a largo plazo		6.149.662,03	6.891.579,80
2. Deudas con entidades de crédito		5.895.302,68	6.602.992,69
5. Otros pasivos financieros		283.359,45	288.587,11
C) PASIVO CORRIENTE		920.984,23	924.756,22
II. Provisiones a corto plazo		-200,00	11.888,95
III. Deudas a corto plazo	2.2	831.365,79	733.925,01
2. Deudas con entidades de crédito		831.365,79	719.889,49
5. Otros pasivos financieros		0,00	14.035,52
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		89.827,44	178.942,26
1. Proveedores	7.2.2	26.192,68	0,00
3. Acreedores varios	7.2.2	8.564,93	32.743,40
5. Pasivos por impuesto corriente	9	0,00	89.108,26
6. Otras deudas con administraciones públicas	9	55.069,83	57.090,60
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.363.177,02	13.586.644,61

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017.

STB

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo a 30 de diciembre de 2017

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2017	31/12/2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS		533.902,54	267.324,79
1. Importe neto de la cifra de negocios	18	1.985.987,49	1.539.471,02
a) Ventas		1.985.987,49	1.539.471,02
5. Otros ingresos de explotación		42.132,99	0,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		42.132,99	0,00
6. Gastos de personal	12	-44.236,64	-22.591,60
a) Sueldo y salarios y asimilados		-36.194,29	-18.416,68
b) Cargas sociales		-8.041,70	-4.174,92
7. Otros gastos de explotación	12	-603.018,35	-666.937,90
a) Servicios exteriores		-600.542,63	-620.433,41
b) Tributos		-24.336,68	-46.503,50
c) Otros gastos de gestión corriente		-8.139,04	0,00
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	-429.646,11	-348.520,22
12. Otros resultados	12	9.791,27	0,00
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		679.900,66	601.422,20
13. Ingresos financieros		12,33	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		12,33	0,00
b.2) De terceros		12,33	0,00
14. Gastos financieros		-145.010,64	-144.988,15
b) Por deudas con terceros		-145.010,64	-144.988,15
16. Diferencias de cambio		0,00	-1,90
A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)		-145.998,31	-144.988,15
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)		533.902,54	356.433,05
18. Impuestos sobre beneficios		0,00	-89.108,25
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+18)		533.902,54	267.324,79
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)		533.902,54	267.324,79

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017.

S73

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo a 30 de diciembre de 2017

	2017	2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos	533.902,54	356.433,04
2.-Ajustes del resultado	554.555,17	493.508,37
a) Amortización del inmovilizado(+)	420.645,81	348.520,22
g) Ingresos financieros (-)	-12,33	
h) Gastos financieros(+)	146.010,64	144.988,15
k) Otros ingresos y gastos(-/+)	-12.088,95	
3.-Cambios en el capital corriente	115.469,21	98.433,84
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	22.361,14	-3.482,04
c) Otros activos corrientes(+/-)	122.162,00	192,93
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	26.192,68	32.743,40
e) Otros pasivos corrientes(+/-)	-65.246,61	68.979,55
f) Otros activos y pasivos no corrientes(+/-)		
4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-235.106,57	-130.952,63
a) Pagos de intereses(-)	-146.010,64	-130.952,63
c) Cobro de intereses(+)	12,33	
d) Cobros(pagos) por impuestos sobre beneficios(+/-)	-89.108,26	
5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	968.820,35	817.422,62
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6.-Pagos por inversiones (-)	-58.126,81	-13.758.274,85
b) Inmovilizado intangible		-817,41
c) Inmovilizado material	-56.496,12	-13.529.608,55
e) Otros activos financieros	-1.630,69	-227.848,89
7.-Cobros por desinversiones (+)	0,00	0,00
8.-Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	-58.126,81	-13.758.274,85
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-150.001,20	5.500.003,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio(+)		5.500.003,00
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio(-)	-150.001,20	
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-644.485,99	7.611.489,30
a) Emisión	142.000,00	7.788.587,11
2.-Deudas con entidades de crédito(+)	142.000,00	7.500.000,00
4.-Otras deudas(+)	0,00	288.587,11
b) Devolución y amortización de	-786.485,99	-177.117,81
2.-Deudas con entidades de crédito(-)	-781.258,33	-177.117,81
4.-Otras deudas(-)	-5.227,66	0,00
11.-Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patri	0,00	0,00
12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)	-794.487,19	13.111.472,30
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-)		
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	173.600,87	2.980,80
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	289.807,22	173.600,87

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017.

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	31/12/2017	31/12/2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	533.902,54	267.324,79
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II+III+IV+V)		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	533.902,54	267.324,79

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Reservado	Prima de emisión	Reservas		Resultados Ejercicio Anteriores	Acciones propias	Resultado del Ejercicio	Total
			Reserva legal	Otras Reservas				
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	3.500,00	0,00	0,00	0,00	-497,94	0,00	-111,26	2.980,80
I) Total ingresos y gastos reconocidos							267.324,79	267.324,79
1) Operaciones con socios o propietarios								0,00
1) Aumento de capital	2.500.000,00							2.500.000,00
2 (-) Reducciones de capital								0,00
4) Distribución resultado								0,00
5) Operaciones con accionistas o participaciones propias								0,00
II) Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								0,00
III) Otras variaciones del patrimonio neto					-111,26		111,26	0,00
C) SALDO FINAL DEL AÑO 2016	6.003.000,00	0,00	0,00	0,00	-619,20	0,00	267.324,79	6.243.685,59
I) Ajustes por cambios de criterio 2016								0,00
1) Ajustes por errores 2016				132.320,83				132.320,83
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	6.003.000,00	0,00	0,00	132.320,83	-619,20	0,00	267.324,79	6.362.626,42
I) Total ingresos y gastos reconocidos							533.902,54	533.902,54
1) Operaciones con socios o propietarios								0,00
1) Aumento de capital								0,00
2 (-) Reducciones de capital								0,00
4) Distribución resultado								0,00
5) Operaciones con accionistas o participaciones propias						-150.001,20		-150.001,20
II) Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								0,00
III) Otras variaciones del patrimonio neto			20.732,43	240.075,11	619,20		-267.324,79	0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2017	6.003.000,00	0,00	20.732,43	278.393,94	0,00	-150.001,20	533.902,54	6.752.025,17

573

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada el día 12 de febrero de 2009 ante el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous, bajo la denominación social de "NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS, S.L.". Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 26.509, folio 139, Sección 8ª, hoja M-477.678, con C.I.F. B-85654804. Con fecha 31 de marzo de 2016 la sociedad se transformó de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse "NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A."

El domicilio social se encuentra situado en la Calle Goya 23 Planta 1ª de Madrid.

Su objeto social consiste en la realización de todo tipo de actividades y negocios inmobiliarios.

Su actividad principal consiste en el Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

El ejercicio social comienza el 1 de Enero, y termina el día 31 de Diciembre de cada año.

Se le aplica, la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y el Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro. Para la formulación de las cuentas anuales en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la Nota 4 "Normas de registro y valoración".

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Legislación aplicable

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencias de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIS), Sociedades de Inversión Inmobiliaria, fondos inmobiliarios extranjeros, etc), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de sus rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs). A continuación, se resumen los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

1. Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

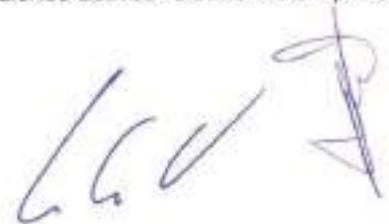
NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

2. Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
3. Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión. Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
4. Origen de Ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos un vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones Aptas.
5. Periodo de tenencia de activos. Los inmuebles aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años, se extiende a las participaciones Aptas.
6. Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de activos aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
7. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Economico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que existe un efectivo intercambio de información tributaria con España.
8. Régimen Fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en desde de dicho accionista, la SOCIMI quedara sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en el apartado anterior determinara: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado anterior.

573



NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACION

Las consideraciones a tener en cuenta en materia de bases de presentación de las Cuentas Anuales de la entidad NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS, S.A., son las que a continuación se detallan:

a) Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y en ellos se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad han formulado estas Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en los mismos. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio haya dejado de aplicarse.

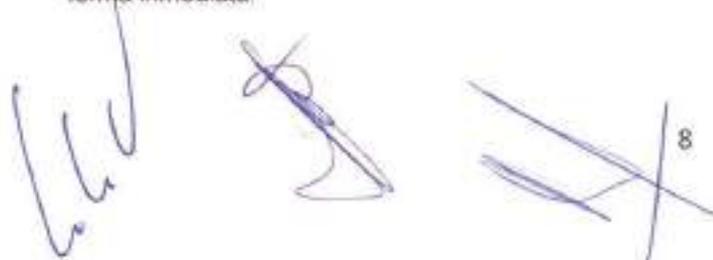
c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

513



NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

d) Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

e) Agrupación de partidas

No existen partidas agrupadas que no sean desglosadas en las presentes Notas.

f) Elementos recogidos en varias partidas.

No hay elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas.

g) Cambios de criterios contables.

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados desde la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

h) Corrección de errores.

Durante el ejercicio 2017 se detectaron errores existentes al cierre del ejercicio 2016 que obligaron a corregir la información de ejercicios anteriores.

Dichos errores resultan de la Renta Variable del ejercicio 2016. Ingresos que por error se han imputado contablemente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017. Incurriendo en la no aplicación del principio del devengo contable y no imputándolos en el ejercicio 2016, el cual es su devengo fiscal.

La Renta Variable se facturó en el ejercicio 2017, fecha en la que se dispone de los datos necesarios, así como la aprobación de los arrendatarios para llevar a cabo la mencionada aplicación. Propiciando un desfase temporal que ocasiona un error contable y ahora se subsana.

Las partidas del ejercicio 2016 que se vieron afectadas por dicho error, así como el efecto del mismo, son las siguientes:

573



NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

	<u>Saldo presentado al 31/12/16</u>	<u>Corrección de errores</u>	<u>Saldo corregido al 31/12/17</u>
ACTIVO			
Cientes	3.482,04	167.368,20	170.850,24
PASIVO			
Otras deudas con AAPP	57.090,60	29.047,37	86.137,97
PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Ventas	1.539.471,02	138.320,83	1.677.791,85

i) Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de las cuentas anuales u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017.

NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

BASE DE REPARTO	31/12/2017	31/12/2016
Beneficios del ejercicio	533.902,54	267.324,79
Remanente ejercicios anteriores		
Otros conceptos		
TOTAL BASE DE REPARTO	533.902,54	267.324,79
DISTRIBUCIÓN PROPUESTA	31/12/2017	31/12/2016
Reserva Legal	53.390,25	26.732,48
Dividendos	384.409,83	
Reservas Voluntarias	96.102,46	240.592,31
TOTAL DISTRIBUCIÓN	533.902,54	267.324,79

Durante el ejercicio no se reparten dividendos a cuenta.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

5/3

10

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

4.1 Inmovilizado intangible.

Los elementos patrimoniales contenidos en este epígrafe son de carácter intangible y cumplen con la definición de activo y los criterios de registro y reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Estos bienes se valoran inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los años de vida útil.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

4.2 Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión.

573

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil.

Los bienes comprendidos en estos epígrafes se encuentran valorados a su precio de adquisición menos su amortización acumulada. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Las dotaciones anuales por amortización se calculan aplicando el método lineal de acuerdo con los porcentajes anuales determinados en función de la vida útil estimada de los activos y aplicados a partir del mes siguiente al de su adquisición.

4.3 Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, los gastos de inspección y levantamiento de planos, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

4.4 Deterioro de valor de activos.

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

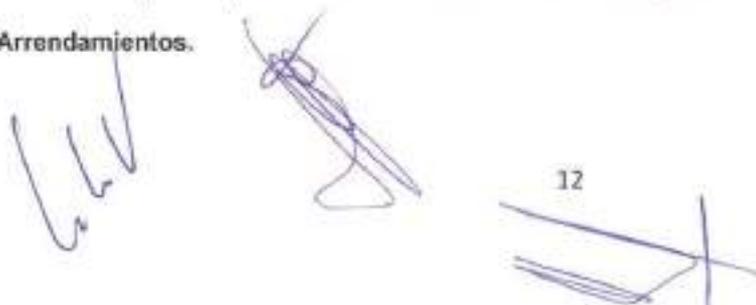
El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Si se estima que el importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Para ello se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando las causas que originaron el reconocimiento de una pérdida por deterioro en un activo se extinguen total o parcialmente, el valor en libros de los activos se incrementa hasta el nuevo valor recuperable con el límite del valor neto contable que tendrían en ese momento de no haber sido depreciados. La reversión de las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios precedentes se contabiliza como un ingreso.

4.5 Arrendamientos.

543



12

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

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

4.6 Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

4.7 Instrumentos financieros.

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

SAS

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
- Deudas con entidades de crédito.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios.

4.7.1 Inversiones financieras a largo plazo.

Préstamos y cuentas por cobrar

Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

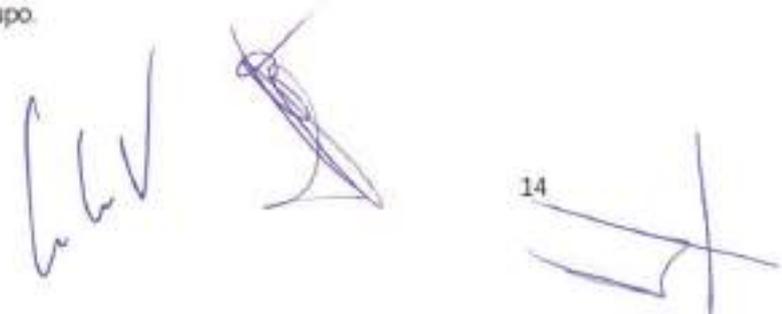
Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el momento de su reconocimiento inicial sólo si: con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

513



Handwritten signatures and a stamp. The stamp is a rectangular box with a diagonal line and the number 14 inside.

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Inversiones disponibles para la venta

Son el resto de inversiones que no entran dentro de las categorías anteriores ni corresponde a participaciones en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro con vencimiento inferior a tres meses.

4.7.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

4.7.3 Pasivos financieros.

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas.

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable.

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.8 Coberturas contables.

La política establecida por la Sociedad es la no utilización de instrumentos financieros derivados ni realización de operaciones de cobertura.

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

4.9 Existencias.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

4.10 Transacciones en moneda extranjera.

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

4.11 Impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

573

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas abreviada y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.12 Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.13 Provisiones y contingencias.

Al tiempo de formular las Cuentas Anuales, los Administradores diferencian entre:

Provisiones: pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación, y

Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son estimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

573

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.15 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.16 Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.17 Combinaciones de negocios.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, así como en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa.

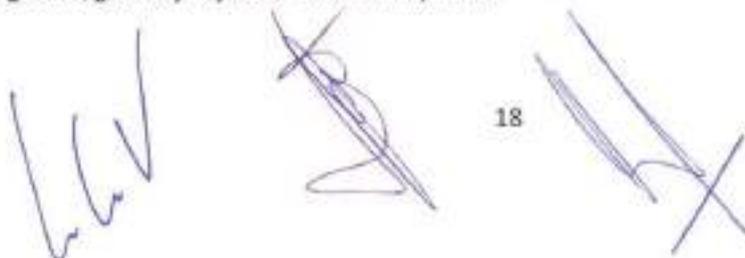
4.18 Negocios conjuntos.

La Sociedad reconoce en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional que le corresponde, en función del porcentaje de participación, de los activos, pasivos, gastos e ingresos incurridos por el negocio conjunto.

Asimismo en el estado de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad está integrado igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación.

Se han eliminado los resultados no realizados que existen por transacciones con los negocios conjuntos, en proporción a la participación que corresponde a esta Sociedad. Igualmente han sido objeto de eliminación los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

573



18

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

4.19 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4.20 Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
- Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado

Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

4.21 Operaciones interrumpidas.

La sociedad reconoce como tal los componentes que han sido enajenados o clasificados como mantenidos para la venta y cumplen alguna de las siguientes características:

- Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación.
- Formen parte de un plan individual y coordinado de enajenación.
- Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

Los ingresos y gastos relacionados con las citadas operaciones se valorarán y reconocerán según la naturaleza de cada uno de los citados gastos e ingresos, clasificándose de forma separa en el estado de pérdidas y ganancias.

4.22 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017 en las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Saldo a 31/12/16	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/17
Instalaciones Técnicas	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinaria Refrigeración	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliario de oficina	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos para Proc. Informáticos	817,41	0,00	0,00	817,41
Total coste Inm. Material	817,41	0,00	0,00	817,41
A.A. Inm. Material	0,00	-204,35	0,00	-204,35
Total Amortización Inm. Material	0,00	-204,35	0,00	-204,35
TOTAL INM. MATERIAL NETO	817,41	-204,35	0,00	613,06

Los movimientos que se produjeron durante el ejercicio 2016, fueron:

	Saldo a 31/12/15	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/16
Instalaciones Técnicas	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinaria Refrigeración	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliario de oficina	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos para Proc. Informáticos	0,00	817,41	0,00	817,41
Total coste Inm. Material	0,00	817,41	0,00	817,41
A.A. Inm. Material	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Amortización Inm. Material	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INM. MATERIAL NETO	0,00	817,41	0,00	817,41

Al 31 de diciembre de 2017, todos los bienes que forman el inmovilizado material se encuentran libres de cargas y gravámenes, corresponden a bienes afectos directamente a la explotación de la Sociedad y están situados en territorio español.

En el ejercicio 2017, no han existido indicios que indiquen pérdida de valor, por lo tanto, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado tangible.

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con el inmovilizado material de la Sociedad, ni se han practicado correcciones por deterioro ni correcciones de valor en sus activos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

La sociedad procede a la amortización de su inmovilizado material de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

513





NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Tipo Activo	%
Equipos para Proc. Informáticos	25%

A 31 de diciembre de 2017, no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

NOTA 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones, desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017 han registrado los movimientos siguientes:

	Saldo a 31/12/16	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/17
Terrenos y bienes naturales	3.037.397,11	0,00	0,00	3.037.397,11
Construcciones	10.492.211,44	56.496,42	0,00	10.548.707,86
Total coste Inv. Inmobiliarias	13.529.608,55	56.496,42	0,00	13.586.104,97
A.A. Inv. Inmobiliarias	-348.520,22	-420.441,76	0,00	-768.961,98
Total Amortización Inv. Inmobiliarias	-348.520,22	-420.441,76	0,00	-768.961,98
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	13.181.088,33	-363.945,34	0,00	12.817.142,99

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la compra de 60 fincas registrales que suponen 48 locales comerciales situados en el Centro Comercial El Arcángel (Córdoba) el 26 de febrero de 2016 a la sociedad Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.

En el periodo anterior, estas inversiones inmobiliarias registraron los siguientes movimientos:

	Saldo a 31/12/15	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/16
Terrenos y bienes naturales	0,00	3.037.397,11	0,00	3.037.397,11
Construcciones	0,00	10.492.211,44	0,00	10.492.211,44
Total coste Inv. Inmobiliarias	0,00	13.529.608,55	0,00	13.529.608,55
A.A. Inv. Inmobiliarias	0,00	-348.520,22	0,00	-348.520,22
Total Amortización Inv. Inmobiliarias	0,00	-348.520,22	0,00	-348.520,22
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	0,00	13.181.088,33	0,00	13.181.088,33

El 86% de las inversiones inmobiliarias se encuentran cedidas en arrendamiento. Los ingresos anuales a 31 de diciembre de 2017 fueron 1.985.887,49 euros y durante el ejercicio 2016 fueron de 1.539.471,02 euros.

Al 31 de diciembre de 2017, todos los elementos que conforman las inversiones inmobiliarias de la compañía están entregadas como garantía frente a un préstamo hipotecario que la sociedad mantiene frente a la entidad de crédito Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe de 7,5 millones de euros y una fecha de finalización de 2 de marzo de 2026.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo para inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante el ejercicio.

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

No se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.

No existen compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio.

La sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

La sociedad procede a la amortización de sus inversiones inmobiliarias de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

<u>Tipo Activo</u>	<u>%</u>
Construcciones	4%

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2017.

NOTA 6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros

A 31 de diciembre de 2017, la compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero vigentes.

Arrendamientos operativos

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

<u>Arrendamientos operativos: Información del arrendador</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	1.415.100,00	1.223.400,00
_ Entre uno y cinco años	1.319.983,55	1.176.084,00
_ Más de cinco años	959.130,00	797.952,00
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	3.694.213,55	3.197.436,00

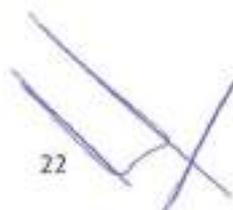
NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 ACTIVOS FINANCIEROS

7.1.1 Activos financieros a largo plazo

513




22


NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Los movimientos habidos en las "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

	Depósitos y Fianzas constituídos a largo plazo
Saldo a 31 de diciembre de 2015	0,00
Adiciones	227.848,89
Retiros	0,00
Saldo a 31 de diciembre de 2016	227.848,89
Adiciones	1.927,10
Retiros	-296,41
Saldo a 31 de diciembre de 2017	229.479,58

La Sociedad califica estos activos dentro de la categoría de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento".

En este epígrafe se recogen los importes de las fianzas recibidas por los locales arrendados y que han sido depositadas en la Junta de Andalucía.

A 31 de diciembre de 2017 el total de fianzas que recibe la sociedad tienen un saldo de 283.359,45 euros, del cual 229.479,58 euros se encuentran depositados en la Junta de Andalucía.

7.1.2 Activos financieros a corto plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, es la que se muestra a continuación:

	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016
Cientes y deudores	148.489,10	3.482,04
Otros activos financieros	-132.237,87	-192,93
Total	16.251,23	3.289,11

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones por servicios" a la fecha del balance de situación corresponde principalmente a importes a cobrar procedentes de la prestación de servicios.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

573

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se recoge el saldo que mantiene en la cuenta corriente con socios y administradores a 31 de diciembre de 2017.

El efectivo y otros activos equivalentes recogen el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 que ascendía a 289.807,22 euros. La totalidad del efectivo se encuentra denominado en euros.

7.2 PASIVOS FINANCIEROS

7.2.1 Pasivos financieros a largo plazo

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

	Instr. Financieros a L/P				Total	
	Deudas ent. crédito		Otros		Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16
	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16		
Debitos y partidas a pagar	5.866.302,52	6.602.992,69	283.359,45	288.587,11	6.149.661,97	6.891.579,80
	5.866.302,52	6.602.992,69	283.359,45	288.587,11	6.149.661,97	6.891.579,80

Las deudas con entidades de crédito corresponden a dos préstamos con garantía hipotecaria con a la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A., las características de los mismos se describen a continuación:

- Uno por importe de 7,5 millones y del que se encuentra pendiente de devolver 6.602.992,67 euros. Devenga un tipo de interés del 2,25%, y su fecha de finalización es marzo de 2026.
- Otro por importe de 142.000 euros y del que se encuentra pendiente de devolver 94.666,71 euros. Devenga a un tipo de interés del 3,7%, y su fecha de finalización es julio de 2018.

La información de los préstamos con entidades de crédito que la compañía mantenía vigente a 31 de diciembre de 2017 por vencimientos es la siguiente:

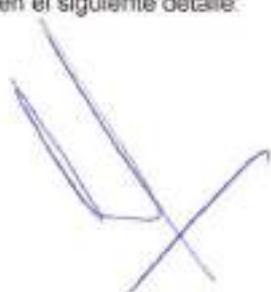
	Deuda a un año (C/P)	Deuda dos años	Deuda tres años	Deuda cuatro años	Deuda a cinco años	Deuda a más de cinco años	Total deuda
Abanca corporación Bancaria	736.690,15	753.437,69	770.565,96	788.083,61	805.999,50	2.748.215,77	6.602.992,67
Abanca corporación Bancaria	94.666,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.666,71
Total deuda	831.356,86	753.437,69	770.565,96	788.083,61	805.999,50	2.748.215,77	6.697.659,38

Los importes registrados bajo el epígrafe de "Otros" corresponden a las fianzas recibidas a largo plazo, concretamente a las fianzas recibidas por los arrendatarios de los locales comerciales propiedad de la compañía.

7.2.2 Pasivos financieros a corto plazo

Los pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 tienen el siguiente detalle:





513

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

	Instr. Financieros a C/P				Total	
	Deudas ent. credito		Otros		Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16
	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/16		
Debitos y partidas a pagar	831.356,85	719.889,49	34.757,61	46.778,92	866.114,46	766.668,41
	831.356,85	719.889,49	34.757,61	46.778,92	866.114,46	766.668,41

Las deudas con entidades de crédito corresponden a los préstamos con garantía hipotecaria con a la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. mencionado en el epígrafe anterior.

El importe registrado bajo el epígrafe de "Otros" corresponde a los proveedores y acreedores comerciales y otras cuentas a pagar registradas en el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, sin incluir las deudas con la Administración pública, los saldos corresponden a proveedores y acreedores por el tráfico normal de la compañía.

7.3 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) **Riesgo de crédito**

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Entidad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Adicionalmente, las operaciones que realiza con entidades privadas están cubiertas por aseguradoras de créditos, mitigando así los riesgos de créditos que pueda tener la Sociedad.

b) **Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de la Entidad tiene como objetivo intentar conseguir la máxima flexibilidad en la disponibilidad de líneas de crédito.

c) **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

En cualquier caso, la Entidad no ha realizado operaciones significativas, durante el ejercicio, de inversiones, compras o ventas en monedas distintas del euro.

d) **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales

512

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

e) **Riesgo de precio**

Las operaciones de la Entidad están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Entidad. En este sentido la Entidad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

NOTA 8. FONDOS PROPIOS

Los movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe hasta el 31 de diciembre de 2017 han sido los siguientes:

	Saldo contable 31.12.16	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo contable 31.12.17
Capital suscrito	5.503.503,00	0,00	0,00	0,00	5.503.503,00
Reserva Legal	0,00	0,00	0,00	26.732,48	26.732,48
Otras reservas	0,00	138.320,83	0,00	240.073,11	378.393,94
Total Reservas	0,00	138.320,83	0,00	266.805,59	405.126,42
Resultados Ejercicios Anteriores	-519,20	0,00	0,00	519,20	0,00
Acciones propias	0,00	0,00	-150.001,20	0,00	-150.001,20
Resultados Ejercicio	267.324,79	533.902,54	-267.324,79	0,00	533.902,54
TOTALES	5.770.308,59	672.223,37	-417.325,99	267.324,79	6.292.530,76

Capital social

El capital social de la Sociedad asciende a 5.503.503 euros y está representado por 5.503.503 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.503.503, ambas inclusive, y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

A 31 de diciembre de 2017, la participación de los socios es la siguiente:

543

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

<u>NOMBRE</u>	<u>Nº ACCIONES</u>	<u>% PARTICIPACIÓN</u>
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS,	2.189.955	39,79%
PARADOR DE OZA, SL	985.267	17,90%
REHABILITACIÓN REAL ESTATE SL	413.037	7,50%
NORTHERN TECHNOLOGIES, S.L	430.244	7,82%
SIMON BLAXLAND	645.369	11,73%
JUAN LUIS LÓPEZ CARDENETE	189.308	3,44%
LUZAVI SA.	378.567	6,88%
MUGIA MAGNA SL	189.308	3,44%
MULTIASISTENCIA MEDICA SL	3.499	0,06%
TOMÁS MERINA ORTEGA	1	0,00%
NUMULAE (AUTOCARTERA)	78.948	1,43%
TOTAL	5.503.503	100%

Acciones propias

El 23 de junio de 2017, la Sociedad adquirió 78.948 acciones propias por 1,90 euros cada una, pagándose un importe total de 150.001,20 euros.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que se alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Esta reserva sólo podrá utilizarse para cubrir pérdidas y sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad, el saldo de la misma a 31 de diciembre de 2017 es de 26.732,48 euros.

Reserva voluntaria

No existen circunstancias que restrinjan la disponibilidad de las reservas.

Dividendos

La sociedad no ha procedido al reparto de dividendos durante el ejercicio 2017 procedentes de los resultados del ejercicio 2016.

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

573

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

El 31 de marzo de 2017 la Sociedad presenta la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En lo que respecta a la Sociedad, las características propias del régimen fiscal son las siguientes:

La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.

No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	Saldo al 31.12.17		Saldo al 31.12.16	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hª Pª Iva Soportado	0,00	0,00	0,00	0,00
Hª Pª acreedora por IVA	0,00	-53.879,21	0,00	-53.478,43
Hª Pª acreedora por IRPF	0,00	-624,13	0,00	-2.231,85
Hª Pª Imp. Sociedades	0,00	0,00	0,00	-89.108,26
Seguridad Social	0,00	-566,49	0,00	-1.380,32
Hª Pª Iva Repercutido	0,00	0,00	0,00	0,00
Hª Pª Retenciones y Pagos a cuenta	9.882,94	0,00	0,00	0,00
Total	9.882,94	-55.069,83	0,00	-146.198,86

Los Administradores de la Sociedad consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos que le son de aplicación. Sin embargo, como consecuencia entre otras de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales cuya cuantía no es susceptible de determinar objetivamente.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente al 31.12.17 y el ejercicio terminado el 31.12.16 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	31.12.2017	31.12.16
Beneficios del ejercicio antes de impuestos SOCIMI	533.902,54	356.433,05
Dif. Permanente: Errores contables ejercicio 2017		0,00
Base imponible (=Resultado fiscal)	533.902,54	356.433,05
Cuota íntegra (25%)		89.108,26
Deducciones fiscales aplicadas		0,00
Cuota líquida		89.108,26
Retenciones y pagos a cuenta		0,00
Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre sociedades		89.108,26

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

NOTA 10. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31.12.17 si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, no serían, en ningún caso, significativos, a excepción de los ya explicados en estas notas explicativas.

NOTA 11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	31/12/2017
a) Reservas procedentes de ejercicio anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido a la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.	Existen reservas por importe de 267.324,76€ de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. De este importe 26.732,48€ se corresponde a reserva legal y 240.592,31€ a reserva voluntaria
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	En el año 2017 se aplica el 10% a Reserva Legal y 18% a Reserva Voluntaria con cargo al resultado del ejercicio. Esto es: Reserva legal: 53.390,25€ Reservas Voluntarias: 96.102,46€
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009 y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Se distribuyen 427.122,03€ con cargo a beneficios del resultado del ejercicio 2017
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	No aplica No aplica No aplica

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Fecha pendiente de formalizar en consejo de administración
f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta ley	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El activo corresponde al 18,08% del Centro Comercial El Arcángel situado en Avenida del Arcángel S/N Córdoba. Los locales se identifican en el anexo I
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

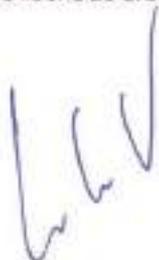
Otros gastos de explotación

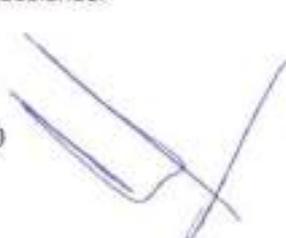
El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2016</u>
Arendamientos	21.835,81	3.200,04
Conservación	0,00	1.903,00
Servicios profesionales independ.	123.012,33	28.395,38
Primas de seguro	4.532,48	9.163,53
Servicios bancarios	300,57	7.709,15
Suministros	439,41	121,09
Otros servicios	710.422,03	569.941,22
Otros tributos	24.336,68	46.503,59
Otros gastos de gestión corriente	8.139,04	0,00
Total	893.018,35	666.937,00

La partida "Otros servicios" está compuesta principalmente por las cuotas de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial El Arcángel.

Los otros tributos, corresponden a los Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los locales propiedad de la compañía, las tasas de licencias urbanísticas y el impuesto sobre construcciones.

513


NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Otros gastos sociales

El desglose de la partida "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2016</u>
Sueldos y salarios	36.194,29	18.416,68
Cargas sociales	8.041,75	4.174,92
Total	44.236,04	22.591,60

A 31 de diciembre de 2017 la sociedad sólo tiene un trabajador en plantilla.

Otros resultados.

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados", ascienden a 9.781,27 euros.

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

NOTA 13. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del periodo y hasta la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún otro acontecimiento relevante, que no se haya recogido en las presentes cuentas anuales intermedias y que pueda alterar la situación de la Sociedad.

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN

La sociedad ha mantenido un único trabajador desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017, el cual no sufre ningún tipo de minusvalía.

573

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

NOTA 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1. Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración

No existen importes devengados durante el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida a favor del personal de alta dirección o de los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, tampoco les tiene concedidos créditos o anticipos.

16.2 Situación de conflicto de interés con los administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, modificado posteriormente en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado que no existe situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

16.3 Operaciones vinculadas

En 2017 los socios de la compañía, prestaron a la Sociedad la cantidad de 132.237,87€ a tipo de interés 0%. La compañía ha procedido a su devolución con fecha 2 de febrero de 2018.

Los saldos pendientes presenta el siguiente detalle a fecha de cierre del ejercicio:

<u>PARTE VINCULADA</u>	<u>Saldo al 31.12.2017</u>	<u>Saldo al 31.12.2016</u>
LA FE PREVISORA	53.387,27	0,00
REHABILITACION REAL ESTATE, S.L.	10.068,42	0,00
SIMON THOMAS BLAXLAND	15.733,27	0,00
JUAN LUIS LÓPEZ CARDENETE	4.614,62	0,00
LUZAVI, S.A.	9.313,00	0,00
MUGIA MAGNA, S.L.	4.614,62	0,00
PARADOR DE OZA, S.L.	24.017,82	192,93
NORTHERN TECHNOLOGIES, S.L.	10.488,85	0,00
Total	<u>132.237,87</u>	<u>192,93</u>

El detalle de las operaciones con Otras empresas del grupo y vinculadas es la siguiente:

Con fecha 12 de abril de 2016, la Sociedad formalizó con uno de sus accionistas, PARADOR DE OZA, S.L., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad servicios de administración, contable y de secretaría. El contrato tiene una duración de 5 años. Durante el ejercicio 2016, los gastos facturados a la Sociedad han ascendido a 22.261,43€ y se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio 2017 los gastos facturados ascienden a 24.108,90€. Se rescindió el contrato con fecha 31/12/2017. La sociedad (Numulae) ha firmado un acuerdo de Gestión con Talento y Tenacidad Gestión

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017

Patrimonial, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora, son las siguientes:

1. Comisión fija de gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Numulae, como contraprestación por sus servicios el 8% de los ingresos netos operativos identificados en el plan de negocio que cada año apruebe el consejo de administración, descontándole a dicho importe el coste de personal que este soportando Numulae en cada momento.

2. Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo, la Sociedad Gestora percibirá de Numulae el 20% del beneficio que esté por encima de una TIR del 15%, calculada sobre cada uno de los proyectos de inversión que acometa.
A fecha de estas cuentas anuales, el único proyecto que daría lugar a dicha comisión de éxito es el C.C. El Arcángel.

3. Comisión de Inversión:

La Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir una contraprestación por todas aquellas operaciones de inversión que aporte a Numulae. El porcentaje de honorarios deberá ser aprobado por el consejo, en el momento en el que se someta la futura inversión, a aprobación.

En 2017 Numulae ha pagado a Talento y Tenacidad Gestión Patrimonial, S.L. la cantidad de 13.915€ en concepto de honorarios fijos de gestión.

NOTA 17. INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Debido la actividad desarrollada por la Sociedad, ésta no se ve afectada por los derechos de emisión de gases de efecto invernadero a que se refiere la Ley 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero y que transpone la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de octubre de 2003.

Por este motivo no se revela ninguna información al respecto en la presenta memoria a 31 de diciembre de 2017.

NOTA 18. INFORMACION SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocios corresponde en su totalidad al arrendamiento de locales en territorio español. A 31 de diciembre de 2017 recoge un saldo de 1.985.887,49 euros, y en el ejercicio anterior, de 1.539.471,02 euros.

573

DETALLE DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS



SS

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

Anexo I

IDENTIFICACIÓN				
REFERENCIA	FINCA REGISTRAL	LOCAL	USO	SUP REGISTRAL
4740901UG49445000GW	8.851	A-00	LOCAL	14,73
4740901UG494450013UX	8.867	A-04	LOCAL	73,22
4740901UG494450014RM	8.869	A-05	LOCAL	29,07
4740901UG494450016PW	8.873	A1-06	LOCAL	40,6
4740901UG494450063LA	10.399	A-52	KIOSKO	12
4740901UG494450018SR	8.877	A-11	LOCAL	76,96
4740901UG494450020AE	8.881	A-11/MA-03	LOCAL	180,82
4740901UG494450020AE	8.881	A-11/MA-03	LOCAL	300
4740901UG494450021SR	8.883	A-12	LOCAL	83,91
4740901UG494450025HI	8.895	A1-14 / A1-15	LOCAL	45,2
4740901UG494450026XF	10.405	MA-04	LOCAL	622,40
4740901UG494450037WR	10.347	A1-25	LOCAL	48,09
4740901UG494450111RM	22.089	MB-03 BIS	LOCAL	50
4740901UG494450041EK	10.355	A-28 BIS	LOCAL	82,94
4740901UG494450046RM	10.365	A-32	LOCAL	56,77
4740901UG4944500170Q	10.367	A-33	LOCAL	38,79
4740901UG494450048PW	10.369	A-34	LOCAL	29,05
4740901UG494450049AE	10.371	A-35/36/37	LOCAL	86,46
4740901UG494450051PW	10.375	A-39/40/41	LOCAL	125,46
4740901UG494450052AE	10.377	A-42	LOCAL	80,85
4740901UG494450055FY	10.383	A-45	LOCAL	88,65
4740901UG494450056GU	10.385	A3-45	LOCAL	60,88
4740901UG494450070MG	10.413	MA-07	LOCAL	1249,82
4740901UG494450141YZ	12.879	MA-08 BIS	LOCAL	38,58
4740901UG494450050HI	10.393	A-49	KIOSKO	14,91
4740901UG494450064BS	10.401	MA-01	LOCAL	178,63
4740901UG4944500177AE	8.875	A-07	LOCAL	103,46
4740901UG494450065ZD	10.403	MA-02	LOCAL	148,17
4740901UG494450058JO	10.389	A-47	TERRAZA	17,5
4740901UG494450059KP	10.381	A-48	TERRAZA	17,5
4740901UG494450120FY	10.391	A-48 BIS	TERRAZA	20,5
4740901UG494450072WJ	10.417	B-01-02	LOCAL	120,9
4740901UG494450142UX	12.881	B-01-02 BIS	LOCAL	13,27
4740901UG494450073DK	10.419	B-03	LOCAL	166,97
4740901UG494450110UM	10.433	MB-01	LOCAL	274,28
4740901UG494450110UM	10.433	MB-01	LOCAL	158,37
4740901UG494450083PW	10.439	B-16	LOCAL	103,68
4740901UG494450030KP	10.333	A-21	LOCAL	170,34
4740901UG494450079OQ	10.431	B-08/B-09	LOCAL	168,53
4740901UG494450088XF	10.408	B-33	LOCAL	149,89
4740901UG494450101QH	10.475	B-37	LOCAL	11,8
4740901UG494450028LA	10.329	A-19	LOCAL	146,99
4740901UG494450140TB	12.877	A-17/A-18 BIS	LOCAL	26,36
4740901UG494450116DT	10.507	B-49	KIOSKO	32,4
4740901UG494450119HI	10.513	B-52	LOCAL	16
4740901UG494450121GU	10.517	F-A1	KIOSKO	26,42
4740901UG494450096BS	10.466	B-31	LOCAL	50,81
4740901UG494450097ZD	10.467	B-32	LOCAL	58,73
4740901UG494450108RM	10.489	B-43	LOCAL	49,31
4740901UG494450107UX	10.487	B-42B	LOCAL	44,66
4740901UG494450107UX	10.487	B-42A	LOCAL	41,34
4740901UG494450100QZ	10.485	B-41	LOCAL	150,6
4740901UG494450100QZ	11.717	B-41A	LOCAL	7,39
4740901UG494450100QZ	11.719	B-41B	LOCAL	4,97
4740901UG494450088GU	10.449	B-21/B-22	LOCAL	200,3
4740901UG494450033ZD	10.339	A-23	LOCAL	44,45
4740901UG494450117FY	10.509	B-50	KIOSKO	17,13
4740901UG494450118GU	10.511	B-51	KIOSKO	13
4740901UG494450123JO	10.521	EA-03	KIOSKO	5,33
4740901UG494450130RL	10.545	G-01 BIS	LOCAL	540,55
4740901UG494450113PW	10.499	B-45	KIOSKO	10,86
4740901UG494450114AE	10.501	B-46	KIOSKO	20
4740901UG494450105TB	10.483	B-40	LOCAL	90,6

513

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión a 31 de diciembre de 2017

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

I. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad opera en el entorno económico real estate, inmobiliario, y tiene como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza comercial para su arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2016 no se cumple por parte de la Sociedad la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, si bien con fecha posterior al cierre del ejercicio, dichas acciones han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)

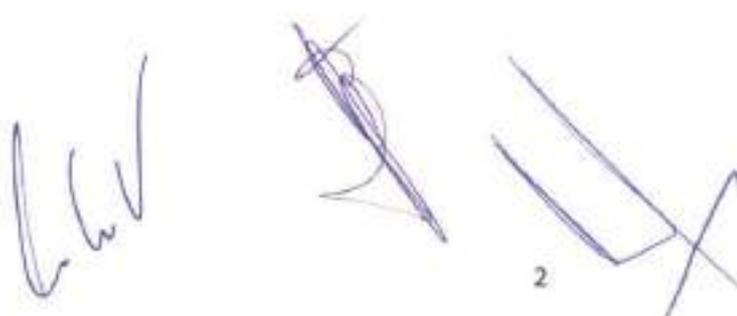
II. GESTIÓN DE PAGO DE PROVEEDORES.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2016 y 2017 y pendientes de pago al cierre del balance en ambos ejercicios en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2016 es el siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28,67	34,04
Ratio de operaciones pagadas	28,57	33,81
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,22	40,03
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.025.800,82	839.419,55
Total pagos pendientes	34.757,61	32.743,40

La Sociedad cuenta con los límites exigidos por esta ley y estima mantener esta situación en los periodos siguientes

513



2

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión a 31 de diciembre de 2017

III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Los objetivos de la Sociedad y de su Grupo son:

- I. Generación de valor añadido en el Centro Comercial en el que tiene representación, así como inversiones oportunistas en inversiones inmobiliarias en España
- II. Gestionar y hacer seguimiento de las inversiones y tomar parte en aquellas actividades puntuales que sean necesarias o aconsejables.

IV. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D+i en el ejercicio

V. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Las acciones propias en poder de la Sociedad al cierre del ejercicio son las siguientes:

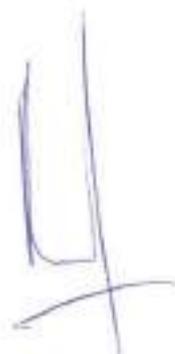
<i>Acciones propias</i>	<i>Número</i>	<i>Valor nominal</i>	<i>Precio de Adquisición</i>	<i>Coste total de adquisición</i>
Al cierre del ejercicio 2017	78.948	1,00€	1,90€	150.001,20€

Las acciones propias de la sociedad representan el 1,43% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

VI. EXPOSICION FIEL DEL NEGOCIO.

No se han producido hechos posteriores al cierre que puedan afectar a la imagen fiel de las cuentas anuales

Madrid, 30 de marzo de 2018

573


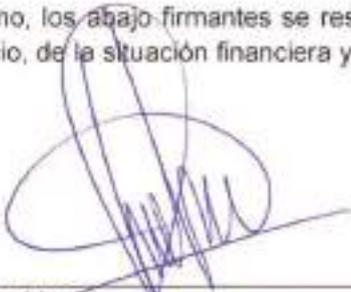


NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión a 31 de diciembre de 2017

Madrid, a 30 de marzo de 2018

Los Administradores de la Sociedad NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, firman estas Cuentas Anuales correspondientes a 31 de diciembre de 2017, formando todo ello un bloque de 33 páginas numeradas de la página 1 a la 33, inclusive.

Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que las Cuentas Anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad de conformidad con las disposiciones legales.



Presidente
La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.
Representada por D. Javier Suarez Zapata



Consejero
Mugia Magna, S.L.
Representada por D. Mariano Miguel Velasco

Consejero
D. Simon Thomas Blaxland



Secretario Consejero
Parador de Oza, S.L.
Representada por D. Javier Porras Diaz



**INVERSIONES PATRIMONIALES
PARQUE ASTUR 2017, S.L.**

Informe de auditoría y
cuentas anuales abreviadas
al 31 de diciembre de 2017

INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31.12.17

* * * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.L. por encargo del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.L., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Los riesgos más significativos detectados han sido los siguientes:

A. Inversiones Inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 89% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 7,59 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

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

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.3.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

Procedimientos de auditoría utilizados

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte de las mismas comprobando la corrección de su activación.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto al riesgo de deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.

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

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son

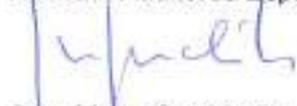
adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Horwath Auditores España, S.L.P.



Jose Maria Gredilla Bastos
Socio
Nº ROAC: 03.474

Madrid, 9 de abril de 2018

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

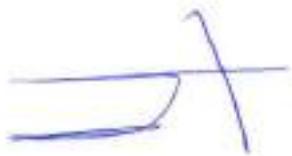
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017





- Balance de Situación Abreviado
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada
- Notas explicativas

• • • •



INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Balance de Situación Abreviado a 31 de diciembre de 2017

ACTIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		8.188.272,00
III. Inversiones inmobiliarias	4	7.782.953,14
1. Terrenos		1.354.033,82
2. Construcciones		6.428.919,32
V. Inversiones financieras a largo plazo	5.1	403.318,86
5. Otros activos financieros		403.318,86
B) ACTIVO CORRIENTE		312.823,28
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		49.995,68
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.1.2	44.640,40
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	7	5.355,28
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.1.2	262.827,60
1. Tesorería		262.827,60
TOTAL ACTIVO		8.499.095,28

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales abreviados a 31 de diciembre de 2017.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Balance de Situación Abreviado a 31 de diciembre de 2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO	6	3.215.719,39
A-1) Fondos propios		3.215.719,39
I. Capital		3.001.000,00
1. Capital escriturado		3.001.000,00
VII. Resultado del ejercicio		214.719,39
B) PASIVO NO CORRIENTE	5.2.1	4.763.775,24
II. Deudas a largo plazo		4.763.775,24
2. Deudas con entidades de crédito		4.321.240,22
5. Otros pasivos financieros		442.535,02
C) PASIVO CORRIENTE	5.2.2	519.600,65
III. Deudas a corto plazo		455.100,99
2. Deudas con entidades de crédito		455.100,99
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		64.499,66
3. Acreedores varios	5.2.2	33.822,48
6. Otras deudas con administraciones públicas	7	30.677,18
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.499.095,28

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales abreviados a 31 de diciembre de 2017.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS EXPLICATIVAS	31/12/2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS		214.719,39
1. Importe neto de la cifra de negocios		917.715,44
a) Ventas		917.715,44
5. Otros ingresos de explotación		22.910,91
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		22.910,91
6. Gastos de personal	9	-34.905,80
a) Sueldos y salarios y asimilados		-27.410,30
b) Cargas sociales		-7.495,50
7. Otros gastos de explotación	9	-491.182,28
a) Servicios exteriores		-390.165,01
b) Tributos		-100.997,27
8. Amortización del inmovilizado	4	-151.646,52
12. Otros resultados	9	8.569,78
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		271.469,53
14. Gastos financieros		-56.750,14
b) Por deudas con terceros		-56.750,14
A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)		-56.750,14
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)		214.719,39
18. Impuestos sobre beneficios		0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+18)		214.719,39
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)		214.719,39

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A. se constituyó el 11 de mayo de 2017 bajo la forma de Sociedad Anónima y por tiempo indefinido. Según sus estatutos sociales, el objeto de la Sociedad es:

- La compraventa y en arrendamiento de toda clase de solares, terrenos y toda clase de fincas rústicas y urbanas, y de edificios e inmuebles en general.
- La administración de los mismos, incluyendo todo tipo de arrendamientos, subarrendamientos o cesiones de toda clase de inmuebles, incluyendo locales comerciales, almacenes, naves industriales.
- La prestación de servicios de administración; la recogida, almacenamiento, custodia y gestión de materiales de oficina y otras mercancías.
- La enajenación de marcas, patentes, diseños industriales y cualesquiera otros derechos de Propiedad Industrial.

Su actividad principal consiste en el Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Su domicilio social se encuentra establecido en la Calle Goya, nº23, 1º de Madrid.

El ejercicio social comienza el 1 de Enero, y termina el día 31 de Diciembre de cada año.

Se le aplica, la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y el Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de las Cuentas Anuales abreviadas en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

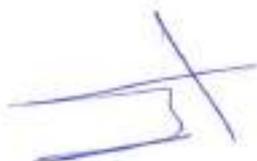
NOTA 2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a) Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y en ellos se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales Abreviadas Adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.



INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

b) Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad han formulado estas Cuentas Anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en los mismos. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis para cuantificar algún elemento de las mismas. Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las Cuentas Anuales abreviadas adjuntas.

No existen incertidumbres significativas relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

d) Comparación de la información.

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se ha constituido el 11 de mayo de 2017, por lo que su ejercicio social corresponde al ejercicio comprendido entre el 11 de mayo de 2017 y el 31 de diciembre de 2017. Dado que éste es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, los Administradores no han incluido saldos comparativos en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas.

f) Cambios de criterios contables.

La sociedad no presenta cambios en criterios contables ya que se constituyó en el ejercicio actual.

g) Corrección de errores.

La sociedad no presenta corrección de errores ya que, como se comentó previamente, se constituyó en el ejercicio actual.

h) Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de las Cuentas Anuales abreviadas u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales abreviadas a 31 de diciembre del año 2017.

NOTA 3. NORMAS DE VALORACION

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas son los siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Los elementos patrimoniales contenidos en este epígrafe son de carácter intangible y cumplen con la definición de activo y los criterios de registro y reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Estos bienes se valoran inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los años de vida útil.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

3.2 Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente; no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los años de vida útil.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.

Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Los bienes comprendidos en estos epígrafes se encuentran valorados a su precio de adquisición menos su amortización acumulada. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Las dotaciones anuales por amortización se calculan aplicando el método lineal de acuerdo con los porcentajes anuales determinados en función de la vida útil estimada de los activos y aplicados a partir del mes siguiente al de su adquisición.

3.3 Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, los gastos de inspección y levantamiento de planos, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

3.4 Deterioro de valor de activos.

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Si se estima que el importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Para ello se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando las causas que originaron el reconocimiento de una pérdida por deterioro en un activo se extinguen total o parcialmente, el valor en libros de los activos se incrementa hasta el nuevo valor recuperable con el límite del valor neto contable que tendrían en ese momento de no haber sido depreciados. La reversión de las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios precedentes se contabiliza como un ingreso.

3.5 Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

3.6 Instrumentos financieros.

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes.

a) **Activos financieros:**

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.

b) **Pasivos financieros:**

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
- Deudas con entidades de crédito.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) **Instrumentos de patrimonio propio:** todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios.

3.6.1 Inversiones financieras a largo y corto plazo

Préstamos y cuentas por cobrar

Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el momento de su reconocimiento inicial sólo si: con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación abreviado, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Inversiones disponibles para la venta

Son el resto de inversiones que no entran dentro de las categorías anteriores ni corresponde a participaciones en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación abreviado adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro con vencimiento inferior a tres meses.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

3.6.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación abreviado adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

3.6.3 Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

3.6.4 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

3.7 Existencias

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

3.8 Transacciones en moneda extranjera

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

3.9 Impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas abreviada y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

3.10 Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

3.11 Provisiones y contingencias.

Al tiempo de formular las Cuentas Anuales abreviadas, los Administradores diferencian entre:

Provisiones: pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación, y

Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales abreviadas de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son estimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

3.12 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

3.13 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

3.14 Combinaciones de negocios

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

3.15 Negocios conjuntos

La Sociedad reconoce en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias abreviada la parte proporcional que le corresponde, en función del porcentaje de participación, de los activos, pasivos, gastos e ingresos incurridos por el negocio conjunto.

Asimismo en el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado de la Sociedad está integrado igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Se han eliminado los resultados no realizados que existen por transacciones con los negocios conjuntos, en proporción a la participación que corresponde a esta Sociedad. Igualmente han sido objeto de eliminación los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

3.16 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

NOTA 4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones, desde el 11 de mayo de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017 han registrado los movimientos siguientes:

	Saldo 11/05/17	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/17
Terrenos y bienes naturales	0,00	1.354.033,82	0,00	1.354.033,82
Construcciones	0,00	6.580.565,84	0,00	6.580.565,84
Total coste Inv. Inmobiliarias	0,00	7.934.599,66	0,00	7.934.599,66
A.A. Inv. Inmobiliarias	0,00	-151.646,52	0,00	-151.646,52
Total Amortización Inv. Inmobiliarias	0,00	-151.646,52	0,00	-151.646,52
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	0,00	7.782.953,14	0,00	7.782.953,14

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la compra de varias fincas registrales incluidas en el Centro comercial y recreativo "Parque Astur" ubicado en Corvera de Asturias (Avilés-Asturias) el 30 de mayo de 2017 a la sociedad Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo para inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante el ejercicio.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

No se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.

No existen compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio.

La sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

La sociedad procede a la amortización de sus inversiones inmobiliarias de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

<u>Tipo Activo</u>	<u>%</u>
Construcciones	4%

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2017.

NOTA 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 ACTIVOS FINANCIEROS

5.1.1 Activos financieros a largo plazo

Las Inversiones financieras a largo plazo del balance de situación abreviado hasta el 31 de diciembre de 2017, son las siguientes:

	Instr. Financieros a L/P	Total
	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/17
Depósitos y fianzas constituidos	403.318,86	403.318,86
Total	403.318,86	403.318,86

En este epígrafe se recogen los importes del depósito y las fianzas recibidas por los locales arrendados y que han sido depositadas en el Principado de Asturias.

5.1.2 Activos financieros a corto plazo

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, es la que se muestra a continuación:

	Instr. Financieros a C/P	Total
	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/17
Préstamos y part. Cobrar	44.640,40	44.640,40
Total	44.640,40	44.640,40

El epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" corresponde a importes a cobrar procedentes de la prestación de servicios y a las periodificaciones.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El efectivo y otros activos equivalentes recogen el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 que ascendía a 262.827,60 euros. La totalidad del efectivo se encuentra denominado en euros.

5.2 PASIVOS FINANCIEROS

5.2.1 Pasivos financieros a largo plazo

Los pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 tienen el siguiente detalle:

	Instr. Financieros a L/P		Total
	Deudas ent. crédito	Otros	Saldo a 31/12/17
	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/17	
Debitos y partidas a pagar	4.321.240,22	442.535,02	4.763.775,24
Total	4.321.240,22	442.535,02	4.763.775,24

Las deudas con entidades de crédito corresponden a un préstamo con garantía hipotecaria con a la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe de 5 millones y del que se encuentra pendiente de devolver 4.776.341,13 euros. Devenga un tipo de interés del 2,3% y su fecha de finalización es junio de 2027.

La información del préstamo con entidades de crédito que la compañía mantenía vigente a 31 de diciembre de 2017 por vencimientos es la siguiente:

	Deuda a un año (C/P)	Deuda dos años	Deuda tres años	Deuda cuatro años	Deuda a cinco años	Deuda a más de cinco años	Total deuda
Abanca corporación Bancaria	456.160,91	465.679,28	476.560,54	487.579,39	498.912,89	2.382.568,32	4.776.341,13

El importe registrado bajo el epígrafe de "Otros" corresponde a las fianzas recibidas a largo plazo, concretamente a las fianzas recibidas por los arrendatarios de los locales comerciales propiedad de la compañía.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

5.2.2 Pasivos financieros a corto plazo

Los pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 tienen el siguiente detalle:

	Instr. Financieros a C/P		Total
	Deudas ent. credito	Otros	
	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/17	Saldo a 31/12/17
Debitos y partidas a pagar	455.100,99	33.822,48	488.923,47
Total	455.100,99	33.822,48	488.923,47

Las deudas con entidades de crédito corresponden al préstamo con garantía hipotecaria con a la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. mencionado en el epígrafe anterior.

El importe registrado bajo el epígrafe de "Otros" corresponde a los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar registradas en el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2017, sin incluir las deudas con la Administración pública, corresponden a acreedores por el tráfico normal de la compañía.

3.-Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) **Riesgo de crédito**

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Entidad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Adicionalmente, las operaciones que realiza con entidades privadas están cubiertas por aseguradoras de créditos, mitigando así los riesgos de créditos que pueda tener la Sociedad.

b) **Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de la Entidad tiene como objetivo intentar conseguir la máxima flexibilidad en la disponibilidad de líneas de crédito.

c) **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

En cualquier caso, la Entidad no ha realizado operaciones significativas, durante el ejercicio, de inversiones, compras o ventas en monedas distintas del euro.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

e) Riesgo de precio

Las operaciones de la Entidad están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Entidad. En este sentido la Entidad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

NOTA 6. FONDOS PROPIOS

El 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad es de 3.001.000 euros y está representado por 3.001.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado. Con fecha 29 de mayo de 2017 se eleva a escritura pública el acta de la Junta General Extraordinaria celebrada el 25 de mayo de 2017, en el que se aprueba una ampliación de capital de 2.796.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal que queda totalmente suscrito y desembolsado.

La participación de los socios es la siguiente:

Nombre	Nº de acciones	% Participación
LA FE PREVISORA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	1.050.000	34,99%
PARADOR DE OZA S.L.	350.000	11,66%
BRUNO LABRADOR S.L. UNIPERSONAL	200.000	6,66%
LUZAVI S.A.	200.000	6,66%
REHABILITACIONES REAL ESTATE S.L.	150.000	5,00%
DON SIMON THOMAS BLAXLAND	100.000	3,33%
OPENCAPITAL GESTION 7.000 S.L.	167.000	5,56%
AURIGA CAPITAL INVESTMENTS	167.000	5,56%
REAL STATE GUADIANA, S.L.	167.000	5,56%
RAFAEL, ECHEGOYEN ENRIQUEZ DE LA ORDEN	100.000	3,33%
JUAN JOSE GARNICA ALVEAR	100.000	3,33%
NORTHEN TECHNOLOGIES S.L.	250.000	8,33%
TOTAL	3.001.000	100%

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal, mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

NOTA 7. SITUACIÓN FISCAL

Impuesto de Sociedades.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

En lo que respecta a la Sociedad, las características propias del régimen fiscal son las siguientes:

La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.

No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Saldo al 31.12.17	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hª Pª Iva Soportado	0,00	0,00
Hª Pª Iva Repercutido	0,00	0,00
Hª Pª acreedora por IVA	0,00	-26.488,40
Hª Pª acreedora por IRPF	0,00	-2.767,07
Hª Pª imp. Sociedades	0,00	0,00
Seguridad Social	0,00	-1.421,71
Hª Pª Retenciones y pagos a cta.	5.355,28	0,00
Total	5.355,28	-30.677,18

Los Administradores de la Sociedad consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos que le son de aplicación. Sin embargo, como consecuencia entre otras de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales cuya cuantía no es susceptible de determinar objetivamente.

NOTA 8. OTRAS OPERACIONES

8.1. Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración

No existen importes devengados durante el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida a favor del personal de alta dirección o de los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, tampoco les tiene concedidos créditos o anticipos.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

8.2 Situación de conflicto de interés con los administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, modificado posteriormente en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado que no existe situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

NOTA 9. INGRESOS Y GASTOS

Otros gastos de explotación.

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<u>Saldo al 31.12.17</u>
Conservación	6.674,12
Servicios profesionales independ.	57.088,03
Primas de seguro	8.973,35
Servicios bancarios	5.502,94
Otros servicios	311.946,57
Otros tributos	100.997,27
Total	<u>491.182,28</u>

La partida "Otros servicios" está compuesta principalmente por las cuotas de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Parque Astur y por los costes de comercialización de dichos locales.

Los otros tributos, corresponden a los Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los locales propiedad de la compañía y el Impuesto sobre Grandes Establecimientos Comerciales.

Otros gastos sociales

El desglose de la partida "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<u>Saldo al 31.12.17</u>
Sueldos y salarios	27.410,30
Cargas sociales	7.495,50
Total	<u>34.905,80</u>

A 31 de diciembre de 2017 la sociedad sólo tiene un trabajador en plantilla.

Otros resultados.

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados", ascienden a 8.569,78 euros.

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	<u>Saldo al 31.12.17</u>
Gastos excepcionales	0,00
Ingresos excepcionales	8.569,78
Total	<u>8.569,78</u>

NOTA 10. HECHOS POSTERIORES

Hasta la fecha de emisión de las presentes Cuentas Anuales abreviadas, no se ha producido ningún otro acontecimiento relevante, que no se haya recogido en dichos Cuentas Anuales abreviadas y que pueda alterar la situación de la Sociedad.

NOTA 11. OTRA INFORMACIÓN

La sociedad ha mantenido un único trabajador desde el 11 de mayo de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017, el cual no sufre ningún tipo de minusvalía.

NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la ley 15/2010, de 5 de julio.

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

	31/12/2017
Periodo medio de pago a proveedores	Días
	31,64

INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Madrid, a 30 de marzo de 2017

El Consejo de Administración de la Sociedad Inversiones Patrimoniales Parque Astur, S.A. en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, formulan y firman, en prueba de conformidad, éstas Cuentas Anuales abreviadas correspondientes a 31 de diciembre de 2017, formando todo ello un bloque de 22 páginas numeradas de la página 1 a la 22, inclusive.

Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que las Cuentas Anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad de conformidad con las disposiciones legales



Administrador Solidario
Parador de Oza, S.L.
Representada por D. Francisco Javier Porras Díaz



Administrador Solidario
La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.
Representada por D. José Suárez Zapata

**INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "NUMULAE
GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A." SOBRE PROPUESTA DE AUMENTO DE
CAPITAL Y CONSECUENTE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS**

Madrid, a 25 de mayo de 2018

I.- Propósito del documento

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 286 y 300 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la entidad mercantil "NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A." (en adelante, la "Compañía"), formula el presente informe, explicativo y justificativo de una propuesta de aumento de capital social de la Compañía con renuncia de los actuales accionistas a su derecho de suscripción preferente y consecuente modificación estatutaria, consistiendo el contravalor de la misma en varias aportaciones no dinerarias. El presente informe permite a los Accionistas conocer con detalle el alcance de la propuesta descrita.

El Consejo de Administración de la Compañía, en virtud de acuerdo de 25 de Mayo de 2018, ha acordado convocar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas y someter a acuerdo de los mismos, como punto **Sexto del orden del día**, el aumento del capital social de la Compañía y consecuente modificación del **Artículo 5** de los Estatutos Sociales que regula el "Capital Social", para adaptar su redacción a la nueva cifra de capital social, a consecuencia de la propuesta de aumento de capital por aportación no dineraria.

II.- Operación Planteada

La finalidad del aumento de capital propuesto es seguir desarrollando el objeto social de la compañía. En este sentido, analizados los activos de "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017 S.L.", el Consejo de Administración considera que la tipología de activos, los arrendatarios y las rentas de alquiler encajan perfectamente dentro de los objetivos de la compañía y el Plan Estratégico. Además, la operación instrumentada a través de una ecuación de canje, permite la racionalización de los recursos y la diversificación de los riesgos financieros, permitiendo además, dar cumplimiento del requisito de difusión accionarial exigido a las SOCIMI, de modo que a través del aumento de capital social se incorporen nuevos accionistas en los términos exigidos por la normativa del mercado, lo que también aportará mayor liquidez a las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Se trata por tanto de un mecanismo de difusión del accionariado, según se establece en el apartado artículo 3 de la "Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil".

Bursátil" (MAB), por la cual se regulan los "requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el mercado alternativo bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)," posteriormente modificada por la Circular 9/2017 del MAB. Adicionalmente, por medio del aumento de capital con aportación en especie de acciones, permite la integración de la mercantil "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A" como filial de la Compañía adaptada al régimen de subSOCIMI, en cumplimiento de los requisitos que establece la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Sin perjuicio de ello y como se ha avanzado, la operación goza de un claro interés social para la Compañía en particular por la vinculación de la actividad principal y objeto social de la Compañía con el objeto social de "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A".

En consecuencia, se propone aumentar el capital social de la Compañía, actualmente fijado en la cuantía de CINCO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL QUINIENTOS TRES EUROS (5.503.503,00-€), hasta la cuantía de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS (8.500.728,00-€), es decir, el capital social se aumentaría en la cuantía de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS (2.997.225,00-€).

El aumento se efectuaría mediante la creación de dos millones novecientos noventa y siete mil doscientos veinticinco (2.997.225) nuevas acciones nominativas de la Compañía, numeradas correlativamente del número 5.503.504 al 8.500.728, ambas inclusive, de un euro (1,00-€) de valor nominal cada una de ellas, que tendrían los mismos derechos y obligaciones que las acciones nominativas actualmente existentes. El valor unitario de las acciones de la Compañía es de 1,91-€ por acción, equivalente a una prima de emisión total de 2.727.474,75 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, la aportación a la Compañía se realizará por un importe total de 5.724.699,75 euros. Adicionalmente, se pagará en metálico a los aportantes un importe total de 17,10 euros.

III.- Información de las aportaciones proyectadas, a los efectos del artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con lo previsto en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de los siguientes aspectos:

A) Naturaleza, características y valoración de las aportaciones

El Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas ampliar el capital social de la Compañía, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones representativas del 100% el capital social de la mercantil "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.L.", con domicilio en Madrid (28001), Calle Goya núm. 23,1º, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35853, folio 113, hoja M-644156 y con NIF A-87826178; en base al balance de fecha 31 de diciembre de 2017 tomado de referencia y auditado por HORWATH AUDITORES ESPAÑA SLP. que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas con carácter previo a la adopción de los acuerdos.

Asimismo, el Experto Independiente designado, a solicitud del Órgano de Administración, por el Registro Mercantil de Madrid, BDO AUDITORES, S.L.P., ha emitido el correspondiente Informe de experto independiente en fecha 25 de mayo de 2018, el cual queda incorporado como **Anexo I**, en base al cual se emite el presente Informe justificativo,

B) Descripción de los criterios de valoración empleados por el Consejo de Administración de la Compañía.

El valor total de la aportación no dineraria asciende a 5.724.716,85€, el cual se corresponde con el valor neto ajustado de los activos de INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A., estimado de acuerdo con su balance de situación no auditado a fecha de 23 de mayo de 2018 y la valoración de todos los locales comerciales propiedad de la misma, de fecha 8 de mayo de 2018, según el detalle que se presenta a continuación:

VALOR TASACIÓN JLL	12.389.098,80€
INCREMENTO VALOR OBRAS LOCALES ARENAL Y MANGO	497.176,62 €
DEPÓSITOS	390.165,23€
DEUDORES COMERCIALES	625.667,80€
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	-12.425,30 €
TESORERÍA	1.647.440,67€
TOTAL ACTIVO	15.537.123,82€
DEUDA BANCARIA L/P	-7.321.240,22€
FIANZAS ALQUILERES	-134.325,22 €
DEUDAS C/P ENTIDADES DE CRÉDITO	-266.745,71€
PROVISIONES	-39.160,00€
ACREEDORES COMERCIALES	-1.750.935,82€
TOTAL PASIVO	-9.812.406,97€
VALOR TEÓRICO INV. PATRIMONIALES P. ASTUR A 23/MAYO/18	5.724.716,85€

De acuerdo con el valor atribuido a la totalidad de las acciones de INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR, S.A., de 5.724.716,85 €, el valor unitario por acción resulta

en 1,27187666074206000 €. Así mismo, de acuerdo con el valor atribuido a la totalidad de las acciones de "NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS, SOCIML S.A." es de 10.511.690,73-€. En consecuencia, el valor unitario de las participaciones de la Compañía es de 1,91.-€ por acción.

Conforme los valores anteriores, el tipo de canje es de 0,665904010859716000 (VUA PARQUE ASTUR/ VUA NUMULAE.) acciones de la Compañía por cada acción de "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR, S.A."

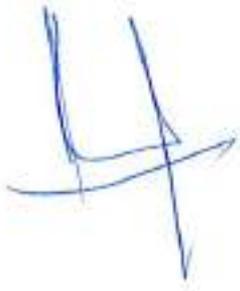
C) Identidad de los aportantes y aportación

- 
- La mercantil "LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.", compañía de nacionalidad española, con domicilio social en Vigo (Pontevedra), calle Elduayen 32, bajo inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, folio 88, libro 1040, hoja PO-2609, inscripción 3ª y provista de NIF A-36601052, aporta a la Compañía 1.721.225 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR, S.A.", números 1 a la 105.500, ambas inclusive; números de la 140.001 a la 160.000, ambas inclusive números de la 205.001 a la 1.150.000, ambas inclusive; números de la 1.465.001 a la 1.1524.215, ambas inclusive números de la 1.902.481 a la 1.925.264, ambas inclusive; números de la 3.001.001 a la 3.5701.229, ambas inclusive, representativas de un aproximado 38,2410% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 2.189.186,17 Euros.

Se le adjudican 1.146.170 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 5.503.504 a 6.649.673, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.



Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,47 €, mediante cheque.

- 
- La mercantil "PARADOR DE OZA, S.L.", compañía de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Goya 23 1º, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 11856, libro 0, folio 64, hoja M-186181, inscripción 1ª, y provista de NIF B-81644742, aporta a la Compañía 561.077 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 105.001 a la 140.000; de la 1.150.001 a la 1.465.000; de la 1.524.216 a la 1.550.621; de la 1.925.265 a la 1.932.858; y de la 3.622.230 a la 3.799.306; todas ellos inclusive, representativas de un aproximado 12,4660% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 713.619,14 Euros.

Se le adjudican 373.622 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 6.649.674 a 7.023.295, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,12 €, mediante cheque.

- La mercantil "LUZAVI, S.A.", compañía de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Arturo Soria núm. 17, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 222, folio 26, hoja M-4488, y provista de NIF A-28.033.199, aporta a la Compañía 337.757 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 160.001 a la 180.000; de la 1.550.622 a la 1.565.710; de la 1.645.001 a la 1.825.000; de la 1.932.859 a la 1.937.197; y de la 3.829.307 a la 3.947.635; todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 7,5040% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 429.585,58 Euros.

Se le adjudican 224.913 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 7.023.296 a 7.248.208, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,75 €, mediante cheque.

- **Don Simón Thomas Blaxland**, mayor de edad, de nacionalidad británico, estado civil casado en régimen de separación de bienes, con domicilio en Madrid (28035), calle Peguerinos núm. 14, y provisto de Pasaporte de su nacionalidad núm. 8013750898 y NIE X-0986644-J, aporta a la Compañía 168.879 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 195.001 a la 205.000; de la 1.565.711 a la 1.573.254; de la 1.937.198 a la 1.939.367; de la 1.960.001 a la 2.050.000, y de la 3.947.636 a la 4.006.800; todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 3,7520% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 214.792,79 Euros.

Se le adjudican 112.456 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 7.248.209 a 7.360.664, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,83 €, mediante cheque.

- La mercantil "NORTHERN TECHNOLOGIES, S.L." compañía de nacionalidad española, con domicilio en C/ Ana Isabel Segura 11, Edificio Albatros A primero A, 28108 Alcobendas, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja 126.232 y CIF B-80811391, aporta a la Compañía 412.197 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 1.573.255 a la 1.592.115; de la 1.939.368 a la 1.944.791; de la 2.050.001 a la 2.300.000; y de la 4.006.801 a la 4.144.712; todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 9,1580% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 524.263,50 Euros.



Se le adjudican 274.483 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 7.360.665 a 7.635.147, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.



Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,97 €, mediante cheque.

- **Don Juan Garnica Yllera**, mayor de edad, de nacionalidad española, divorciado, con domicilio en C/ Gabriel Lobo 10, 4º-C, 28001, Madrid, con N.I.F. 054257651, aporta a la Compañía 142.356 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 180.001 a la 195.000; de la 1.825.001 a la 1.902.483; y de la 4.451.128 a la 4.501.000; todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 3,1630% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 181.059,96 Euros.



Se le adjudican 94.795 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 7.635.148 a 7.729.942, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.



Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,51 €, mediante cheque.

- La mercantil "OPEN CAPITAL GESTION 7000, S.L.", sociedad de nacionalidad española, con domicilio en C/ Jimena Menéndez Pidal 14C, 28023, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja 264.480 y CIF B-82759903, aporta a la Compañía 282.027 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números

1.592.116 a la 1.604.714; de la 1.944.792 a la 1.948.414; de la 2.300.001 a la 2.467.000; y de la 4.154.713 a la 4.253.517, todos ellos inclusive, representativas de un aproximado 6,2660% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 358.703,96 Euros.

Se le adjudican 187.803 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 7.729.943 a 7.917.745, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes,

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,23 €, mediante cheque.

- La mercantil "AURIGA CAPITAL INVESTMENT, S.L.", sociedad de nacionalidad española, con domicilio en C/ Cuesta del Sagrado Corazón 6, 28016, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja 515.761 y CIF B-85962595, aporta a la Compañía 282.027 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 1.604.715 a la 1.617.313; de la 1.948.415 a la 1.952.037; de la 2.467.001 a la 2.801.000; y de la 4.253.518 a la 4.352.322; todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 6,2660% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 358.703,96 Euros.

Se le adjudican 187.803 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 7.917.746 a 8.105.548, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes,

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,23 €, mediante cheque.

- La mercantil "REAL ESTATE GUADIANA, S.L.", sociedad de nacionalidad española, con domicilio en C/5or Ángela De la Cruz 10, 2 Derecha, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja 621.962 y CIF B-87487443, aporta a la Compañía 282.027 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números de la 1.617.314 a la 1.629.912; de la 1.952.038 a la 1.955.660; de la 2.634.001 a la 2.801.000; y de la 4.352.323 a la 4.451.127; todos ellos inclusive, representativas de un aproximado 6,2660% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 358.703,96 Euros.

Se le adjudican 187.803 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.105.549 a 8.293.351, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,23 €, mediante cheque.

- 
- **Don Rafael Echegoyen Enriquez de la Orden**, mayor de edad, de nacionalidad española, casado en régimen de separación de bienes, con domicilio en C/ Núñez de Balboa 80, 28006, Madrid, con N.I.F. 50312668-F, aporta a la Compañía 109.714 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números de la 1.629.913 a la 1.637.456; de la 1.955.661 a la 1.957.830; y de la 2.801.001 a la 2.901.000; todos ellos inclusive, representativas de un aproximado 2,4380% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 139.542,59 Euros.

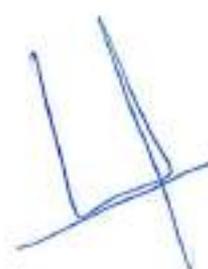


Se le adjudican 73.058 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.293.352 a 8.366.409, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,80 €, mediante cheque.



Don Juan José Garrica Alvear, mayor de edad, de nacionalidad española, casado en régimen de gananciales, con domicilio en C/ Velázquez 68, 28001, Madrid, con N.I.F. 50274407-H, aporta a la Compañía 109.714 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR, S.A.", números de la 1.637.457 a la 1.645.000; de la 1.957.831 a la 1.960.000; y de la 2.901.001 a la 2.901.000; todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 2,4380% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 139.542,59 Euros.



Se le adjudican 73.058 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.366.410 a 8.439.467, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,80 €, mediante cheque.

- **Don José Carlos Suárez García**, mayor de edad, de nacionalidad española, casado en régimen de separación de bienes, con domicilio en C/ Rosario nº2, 08349, Cabrera de Mar, Barcelona, con N.I.F. 36018742Y, aporta a la Compañía 10.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 3.602.230 a la 3.612.229, todos ellos inclusive, representativas de un aproximado 0,2220% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 12.718,77 Euros.



Se le adjudican 6.659 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.439.468 a 8.446.126, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

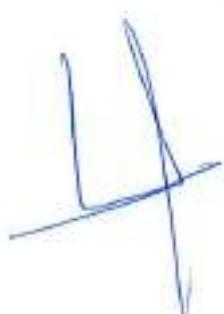
Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 €, mediante cheque.

- 
- **Doña Fabiola Aurora Herce Meléndez**, mayor de edad, de nacionalidad española, casada en régimen de separación de bienes, con domicilio en C/ Hoces de la Hermida nº 41, 28023, Madrid, con N.I.F. 00403187C, aporta a la Compañía 10.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 3.799.307 a la 3.809.306, todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 0,2220% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 12.718,77 Euros.



Se le adjudican 6.659 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.446.127 a 8.452.785, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 €, mediante cheque.

- 
- **Doña Carmen Toledo Loma-Osorio**, mayor de edad, de nacionalidad española, casada en régimen de separación de bienes, con domicilio en C/ Vegarria nº5, 28035, Madrid, con N.I.F. 05411661Z, aporta a la Compañía 10.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 3.612.230 al 3.622.229 todos ellos inclusive, representativas de un aproximado 0,2220% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 12.718,77 Euros.

Se le adjudican 6.659 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.452.786 a 8.459.444, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 €, mediante cheque.

- 
- **Doña Ana Rosa Campayo Rodríguez**, mayor de edad, de nacionalidad española, casada en régimen de separación de bienes, con domicilio en Paseo de la Castellana nº 181, 28046, Madrid, con N.I.F. 27.282.377E, aporta a la Compañía 11.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 3.570.230 a la 3.581.229 todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 0,2440% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 13.990,64 Euros.

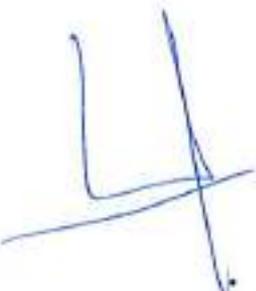


Se le adjudican 7.324 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.459.445 a 8.466.768, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,80 €, mediante cheque.

- 
- **Don Fernando Jesús Morientes Herce**, mayor de edad, de nacionalidad española, soltero, con domicilio en C/ Príncipe de Viana nº17, 28023, Madrid, con N.I.F. 47389542C, aporta a la Compañía 10.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 3.819.307 a la 3.819.306, todas ellos inclusive, representativas de un aproximado 0,2220% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 12.718,77 Euros.

Se le adjudican 6.659 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.466.769 a 8.473.427, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.



Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 €, mediante cheque.

- **Doña Margarita De Toledo Loma Osorio**, mayor de edad, de nacionalidad española, casada en régimen de separación de bienes, con domicilio en C/ Serrano nº203, 28028016, Madrid, con N.I.F.

05217006P, aporta a la Compañía 11.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 3.591.230 a la 3.602.229, todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 0,2440% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 13.990,64 Euros.

Se le adjudican 7.324 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.473.428 a 8.480.751, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,80 €, mediante cheque.

- **Doña María Elena Quintana Aguado**, mayor de edad, de nacionalidad española, casada en régimen de gananciales, con domicilio en Ronda de Avutarda nº25, 28043, Madrid, con N.I.F. 05212349C aporta a la Compañía 10.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 3.581.230 a la 3.591.229, todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 0,2220% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 12.718,77 Euros.

Se le adjudican 6.659 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.480.752 a 8.487.410 ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 €, mediante cheque.

- **Don Norberto Emilio Del Barrio Herce**, mayor de edad, de nacionalidad española, casado en régimen de gananciales, con domicilio en C/ Pinilla nº91, 28023, Madrid, con N.I.F. 53384116E aporta a la Compañía 10.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 3.819.307 a 3.829.306, todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 0,2220% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 12.718,77 Euros.

Se le adjudican 6.659 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.487.411 a 8.494.069, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 €, mediante cheque.

- **Doña Carmen Pérez de Ayala Trill**, mayor de edad, de nacionalidad española, casada en régimen de separación de bienes, con domicilio en C/ Viña del Mar nº4, 28050, Madrid, con N.I.F. 05258832C, aporta a la Compañía 10.000 acciones de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A.", números 4.144.713 a la 4.154.712, todas ellas inclusive, representativas de un aproximado 0,2220% del capital social, en concepto de desembolso de las nuevas acciones. El valor de la aportación se fija en, aproximadamente, 12.718,77 Euros.

Se le adjudican 6.659 acciones nominativas de nueva creación, en virtud del aumento de capital social de la Compañía, números 8.494.070 a 8.500.728, ambos inclusive, de igual valor nominal a las existentes.

Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 €, mediante cheque.

D) Número de acciones nominativas a crear y cuantía del aumento

El Consejo de Administración de la Compañía, propone a la Junta General de Accionistas que, como contravalor a las aportaciones anteriormente descritas, por un valor total de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS EUROS (5.724.699,75.-€), la sociedad emita **dos millones novecientos noventa y siete mil doscientos veinticinco (2.997.225) nuevas acciones, nominativas**, numeradas correlativamente de la número 5.503.504 a la 8.500.728, ambos inclusive, de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal, que serán suscritas por los aportantes a prorrata de su aportación al capital social de la Compañía.

En caso de acordarse el aumento de capital aquí propuesto, la cuantía del aumento de capital social resultante de la misma sería de **dos millones novecientos noventa y siete mil doscientos veinticinco euros (2.997.225,00-€)**. Las nuevas acciones se crean con una prima de emisión global de 2.727.474,75 €, lo que resulta una prima de emisión unitaria por acción de noventa y un céntimos de euros (0,91€). Adicionalmente, se pagará en metálico a los aportantes un importe total de 17,10 euros.

E) Garantías adoptadas para la efectividad del aumento

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a la valoración de las acciones que, por medio del mencionado aumento de capital por aportación no dineraria, se pretenden aportar a la Compañía, con la valoración de "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A. de acuerdo a su contabilidad interna.

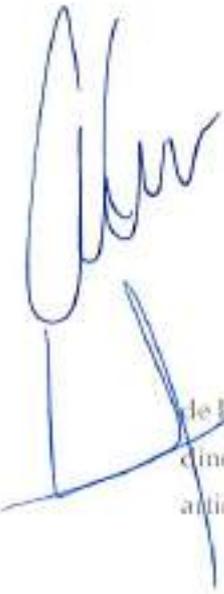
Asimismo, tal como consta en el informe de Experto Independiente de fecha 25 de mayo de 2018 elaborado por BDO AUDITORES, S.L.P., "el valor razonable de la Aportación se corresponde, al menos, con el valor nominal, la prima de emisión de las acciones que tiene previsto emitir Numidae como contrapartida y la compensación en cheque, el cual asciende a un total de 5.724.716,85 euros".

 Del mismo modo, se hace constar que, los aportantes, han adoptado todas las garantías necesarias para proceder a la antecitada transmisión, mediante autorización de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad "INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A." con expresa renuncia del resto de accionistas y de la propia sociedad a su derecho de suscripción preferente.


IV.- Texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta

El acuerdo de aumento de capital social que por la presente propone el Consejo de Administración, en el caso de que fuese aprobado por la Junta General de Accionistas, implicaría la modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Compañía, relativo al capital social, que, con derogación expresa de su actual redacción, quedaría fijado con el siguiente tenor literal:

"ARTÍCULO 5.- El capital social se fija en OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS (8.500.728 €), representado por 8.500.728 acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 8.500.728, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son ordinarias y pertenecen a una misma clase y serie.

 **Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, a los efectos legales oportunos, el Consejo de Administración de la Compañía presenta el texto íntegro de la propuesta de aumento de capital por aportación no dineraria y la justificación de la consecuente modificación estatutaria, en cumplimiento de los artículos 285.1, 286, 300 de la Ley de Sociedades de Capital, en Madrid, a 25 de mayo de 2018.

FIRMAN LOS SEÑORES CONSEJEROS

PRESIDENTE

CAFE PREVISORA COMPAÑÍA
DE SEGUROS, S.A."

Debidamente representada por

D. Javier Suárez Zapata

VOCAL



D. Simón Thomas Blaxland

VOCAL

"MUGIA MAGNA, S.L."

Debidamente representada por

D. Mariano Miguel Velasco

VOCAL

"PARADOR DE OZA, S.L."

Debidamente representada por

D. Javier Porras Díaz

Informe de experto independiente
en relación con la ampliación de
capital de Numulae Gestión de
Servicios SOCIMI, S.A. por
aportación no dineraria en el
supuesto del Artículo 67 del Texto
Refundido de la Ley de Sociedades
de Capital

25 de mayo de 2018



INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. POR APORTACIÓN NO DINERARIA EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 67 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN**
- 3. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA Y DE LA AMPLIACION DE CAPITAL A EMITIR COMO CONTRAPARTIDA**
- 4. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO**
- 5. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE NUESTRO TRABAJO**
- 6. CONCLUSIONES**

A los Administradores de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.:

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de D. Francisco Javier Navia-Osorio, Registrador Mercantil número V de Madrid, para la emisión de un informe de experto independiente, en relación con lo establecido en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital"), y de conformidad con lo que establecen los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, emitimos el presente informe sobre la valoración de la aportación no dineraria consistente en las acciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A. (en adelante, "Parque Astur") (en adelante, "la Aportación") a favor de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. (en adelante, "Numulae"), en contrapartida al aumento de capital social que tiene previsto llevar a cabo esta última sociedad, correspondiente al expediente número 723/17.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN

2.1. Antecedentes y propósito de la Aportación

Numulae es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), dedicada a la promoción e inversión patrimonialista en activos inmobiliarios en régimen de arrendamiento.

Por otra parte, Parque Astur es una empresa constituida el 11 de mayo de 2017 en Madrid, cuyo objeto social es la realización de actividades y negocios inmobiliarios, en concreto, la compraventa de terrenos e inmuebles. El activo principal de Parque Astur 2017 está compuesto por locales comerciales en edificación aislada y estado de ocupación arrendado ubicados en el Centro Comercial Parque Astur, en Trasona, Corvera de Asturias.

La operación propuesta de adquisición de Parque Astur, vía ecuación de canje, con intercambio de acciones de la sociedad adquirida (Parque Astur) por acciones de la sociedad adquirente (Numulae), se enmarca en el contexto del desarrollo del objeto social y cumplimiento del Plan Estratégico de Numulae.

En relación con dicha adquisición, en atención a su interés social y el de sus accionistas, los Administradores de Numulae consideran que el tipo de operación instrumentada permite racionalizar los recursos y diversificar los riesgos financieros, así como dar cumplimiento al requisito de difusión accionarial exigido a las SOCIMI, de modo que a través del aumento de capital social se incorporan nuevos accionistas en los términos exigidos por la normativa reguladora del mercado, lo que también aportará mayor liquidez a las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Adicionalmente, el aumento de capital con aportación no dineraria de acciones, permite la integración de Parque Astur como filial de Numulae adaptada al régimen de subSOCIMI, en cumplimiento de los requisitos que establece la Ley 11/2009 de 26

de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

2.2. Identificación de los participantes en la Aportación

Los datos identificativos de los participantes en la operación son los siguientes:

- Sociedad receptora de la Aportación:
 - Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.: Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con C.I.F. A-85654804 y domicilio social situado en la calle Goya 23, Planta 1ª, Madrid. Constituida bajo la denominación inicial de Numulae Gestión de Servicios, S.L., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous con fecha 12 de febrero de 2009, con el número 478 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de marzo de 2009, en el Tomo 26.509, Folio 139, Sección 8ª, Hoja M-477.678, Inscripción 1ª.
- Aportantes (accionistas de Parque Astur):
 - La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (1.721.225 acciones 38,24% del capital social).
 - Parador de Oza, S.L. (561.077 acciones, 12,47% del capital social).
 - Northen Technologies S.L. (412.197 acciones, 9,16% del capital social).
 - Luzavi, S.A. (337.757 acciones, 7,50% del capital social).
 - Auriga Capital Investments (282.027 acciones, 6,27% del capital social).
 - Opencapital Gestion 7.000, S.L. (282.027 acciones, 6,27% del capital social).
 - Real State Guadiana, S.L. (282.027 acciones, 6,27% del capital social).
 - Don Simón Thomas Blaxland (168.879 acciones, 3,75% del capital social).
 - Don Juan Garnica Yllera (142.356 acciones, 3,16% del capital social).
 - Don Juan Jose Garnica Alvear (109.714 acciones, 2,44% del capital social).
 - Don Rafael Echegoyen Enríquez de la Orden (109.714 acciones, 2,44% del capital social).
 - Doña Ana Rosa Campayo Rodríguez (11.000 acciones, 0,24% del capital social).
 - Doña Margarita De Toledo Loma-Osorio (11.000 acciones, 0,24% del capital social).
 - Doña Carmen Pérez De Ayala Trill (10.000 acciones, 0,22% del capital social).
 - Doña Carmen Toledo Loma-Osorio (10.000 acciones, 0,22% del capital social).
 - Doña Fabiola Aurora Herce Meléndrez (10.000 acciones, 0,22% del capital social).
 - Don Fernando Jesús Herce Morientes (10.000 acciones, 0,22% del capital social).
 - Don José Carlos Suárez García (10.000 acciones, 0,22% del capital social).

- Doña María Elena Quintana Aguado (10.000 acciones, 0,22% del capital social).
- Don Norberto Emilio Del Barrio Herce (10.000 acciones, 0,22% del capital social).

2.3. Descripción de la Aportación

Los bienes objeto de aportación no dineraria a favor de Numulae son 4.501.000 acciones, representativas del 100% del capital social, de Parque Astur, sociedad mercantil con domicilio social en la calle Goya, 23, Planta 1ª, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35.853, folio 113, hoja M-644.156, y provista con número de identificación fiscal A-87826178.

Todas las acciones mencionadas están libres de cargas y/o gravámenes.

3. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA Y DE LA AMPLIACION DE CAPITAL A EMITIR COMO CONTRAPARTIDA

3.1. Valoración de la Aportación y ampliación de capital en Numulae

El valor asignado por los Administradores de Numulae a los bienes objeto de la Aportación asciende a un importe total de 5.724.716,85 euros, obtenido sobre la base del balance de situación no auditado de Parque Astur a fecha de 23 de mayo de 2018.

Como contraprestación por la Aportación, Numulae llevará a cabo un aumento de capital por importe nominal de 2.997.225,00 euros, mediante la emisión de igual número de nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,91 euros por acción, equivalente a una prima de emisión total de 2.727.474,75 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, la ampliación de capital se realizará por un importe total de 5.724.699,75 euros. Adicionalmente, se pagará en metálico a los aportantes un importe total de 17,10 euros.

Tanto el valor nominal de las acciones nuevas creadas como la correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados por los aportantes como consecuencia de la aportación no dineraria a favor de Numulae de los bienes objeto de la Aportación descritos en el apartado 2.3 anterior, tal como se detalla a continuación:

- La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. asume 1.146.170 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,47 euros, mediante cheque.
- Parador de Oza, S.L. asume 373.622 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,12 euros, mediante cheque.
- Luzavi, S.A. asume 224.913 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,75 euros, mediante cheque.

- Don Simón Thomas Blaxland asume 112.456 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,83 euros, mediante cheque.
- Northem Technologies, S.L. asume 274.483 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,97 euros, mediante cheque.
- Don Juan Garnica Yllera asume 94.795 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,51 euros, mediante cheque.
- Open Capital Gestion 7000, S.L. asume 187.803 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,23 euros, mediante cheque.
- Auriga Capital Investment, S.L. asume 187.803 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,23 euros, mediante cheque.
- Estate Guadiana, S.L. asume 187.803 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,23 euros, mediante cheque.
- Don Rafael Echegoyen Enriquez de la Orden asume 73.058 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,80 euros, mediante cheque.
- Don Juan José Garnica Alvear asume 73.058 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,80 euros, mediante cheque.
- Don José Carlos Suárez García asume 6.659 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 euros, mediante cheque.
- Doña Fabiola Aurora Herce Meléndez asume 6.659 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 euros, mediante cheque.
- Doña Carmen Toledo Loma-Orsorio asume 6.659 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 euros, mediante cheque.
- Doña Ana Rosa Campayo Rodríguez, asume 7.324 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,80 euros, mediante cheque.

- Don Fernando Jesús Morientes Herce asume 6.659 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 euros, mediante cheque.
- Doña Margarita De Toledo Loma Osorio asume 7.324 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 1,80 euros, mediante cheque.
- Doña María Elena Quintana Aguado asume 6.659 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 euros, mediante cheque.
- Don Norberto Emilio Del Barrio Herce asume 6.659 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 euros, mediante cheque.
- Doña Carmen Pérez de Ayala Trill asume 6.659 acciones nominativas de nueva creación de Numulae de igual valor nominal a las existentes. Adicionalmente, en compensación, se le abonará al aportante la cantidad de 0,08 euros, mediante cheque.

4. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO

Nuestro trabajo se ha llevado a cabo mediante la realización de los procedimientos que se describen a continuación:

- Obtención de la siguiente información:
 - Documento de solicitud de nombramiento de experto independiente presentado en el Registro Mercantil de Madrid por Numulae en relación con la propuesta de ampliación de capital por aportación no dineraria.
 - Informe de los Administradores de Numulae en relación con la propuesta de ampliación de capital por aportación no dineraria a realizar, con una descripción de los criterios de valoración empleados por los Administradores que conducen a la valoración efectuada de la Aportación, así como del importe de la ampliación de capital prevista y la prima de emisión a emitir como contrapartida.
 - Detalle de los cálculos de valoración de la Aportación realizados por los Administradores de Numulae.
 - Cuentas anuales auditadas de Parque Astur correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017.
 - Estados financieros no auditados de Parque Astur a fecha de 23 de mayo de 2018.
 - Informe de tasación de los activos inmobiliarios de Parque Astur.
 - Proyecciones financieras correspondientes al plan de negocio de Parque Astur.
 - Información de gestión de los negocios de Parque Astur.

- Actas de los Consejos de Administración y de las Juntas Generales de Accionistas de Parque Astur, desde su constitución hasta la fecha de este informe.
- Otra información sobre aspectos contables, financieros, negocio, fiscales, legales, laborales o de cualquier otra naturaleza que se ha considerado de interés para la realización de nuestro trabajo.
- Análisis de la información mencionada en el punto anterior, teniendo en cuenta el contexto y características de nuestro trabajo.
- Mantenimiento de conversaciones con la dirección, asesores y auditores de Parque Astur y Numulae, con el propósito de recabar otra información que se ha considerado de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
- Revisión y contraste global de que el valor razonable de la Aportación se corresponde, al menos, con el importe de la ampliación de capital propuesta en Numulae, a través de la aplicación de metodologías de valoración de general aceptación, y teniendo en cuenta el contexto y características de dicha operación.
- Obtención de una carta firmada por la dirección de Numulae, confirmando que según su leal saber y entender se nos ha facilitado toda la información considerada relevante para la elaboración de nuestro informe de experto independiente, así como que, no se han producido acontecimientos entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de este informe sobre los que no nos hayan informado y que pudieran modificar de forma sustancial el valor de los bienes objeto de la Aportación.

5. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE NUESTRO TRABAJO

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración conlleva apreciaciones subjetivas y realización de estimaciones sobre hechos futuros inciertos a la fecha de valoración, estando generalmente aceptado que ningún método de valoración ofrece resultados totalmente exactos e indiscutibles, sino rangos donde el valor analizado pueda situarse razonablemente.

El alcance de nuestro trabajo se refiere a la Aportación descrita en el apartado 2.3 de este Informe. En este sentido, debemos manifestar que cualquier variación significativa de los bienes que conforman la Aportación podría afectar a las conclusiones de nuestro trabajo.

Nuestra opinión sobre el valor razonable de la Aportación, se refiere al valor conjunto de la misma, y, en ningún caso, se refiere al valor individualizado de cada uno de los diferentes elementos patrimoniales que la integran.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una auditoría de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental, operativa o de otro tipo del negocio de Parque Astur ni Numulae. Por lo tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en la realización de nuestro trabajo y en la emisión de las correspondientes conclusiones.

Nuestro trabajo se ha basado en información, auditada y no auditada, proporcionada por la dirección de Parque Astur y Numulae, así como en otra información procedente de fuentes públicas, no habiendo realizado procedimientos de auditoría sobre la misma. En este sentido, BDO no asume o garantiza la veracidad, exactitud e integridad de la información utilizada.

Por último, debemos mencionar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por lo tanto, no supone ninguna recomendación a los administradores de Numulae, ni a sus accionistas o a terceros sobre la posición que deban tomar en relación con la operación, ni sobre los efectos de la misma. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio de Parque Astur o Numulae, ni de las razones de la operación prevista.

6. CONCLUSIONES

De acuerdo con las bases de información utilizadas y los procedimientos de nuestro trabajo aplicados, y sujeto a los aspectos relevantes descritos en el apartado 5 anterior, consideramos que el valor razonable de la Aportación se corresponde, al menos, con el valor nominal, prima de emisión de las acciones que tiene previsto emitir Numulae como contrapartida, y adicionalmente la compensación en cheque, el cual asciende a un total de 5.724.716,85 euros.

Este informe ha sido preparado exclusivamente para cumplir con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por lo que el mismo no sirve ni debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

BDO Auditores, S.L.P.



Eduardo Pérez Ruiz
Socio

Madrid, 25 de mayo de 2018



www.bdo.es
www.bdointernational.com

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial de la red BDO y para todas sus firmas miembros.

