

Única Real Estate Socimi, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Única Real Estate SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Única Real Estate 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 correspondientes 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 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2017 las inversiones inmobiliarias constituyen un 92% del total de los activos de la Sociedad.

La Sociedad tal y como se describe en la nota 4.3. valora inicialmente sus inversiones inmobiliarias por su coste que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Tal y como se describe en la nota 4.4. siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Asimismo, como se detalla en la nota 6, la Sociedad encarga a expertos independientes, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos de la dirección sobre la que hemos realizado entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con los expertos.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos más relevantes utilizados en las valoraciones.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de Única Real Estate Socimi, S.A. sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado del ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por la Dirección se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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 la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

20 de marzo de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04508
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Al 31 de diciembre de 2017

A series of five handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally across the bottom of the page. The signatures are stylized and cursive, with varying lengths and flourishes. The first signature on the left is the most legible, appearing to read 'Antonio Mencia'. The other four signatures are more abstract and difficult to decipher.

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		31.010.315	19.127.638
Inmovilizado intangible	6	-	-
Inmovilizado material	6	3.701	1.745
Inversiones inmobiliarias	6	30.657.644	18.857.126
Inversiones financieras a largo plazo	8	348.970	268.767
ACTIVO CORRIENTE		2.136.343	4.188.823
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		52.525	7.655
Deudores varios	7.1	41.783	7.634
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	10.742	21
Inversiones financieras a corto plazo	8	949.600	40.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.134.218	4.141.168
TOTAL ACTIVO		33.146.658	23.316.461

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2017	2016
PATRIMONIO NETO		21.912.375	16.888.587
Fondos propios	10	21.912.375	16.888.587
Capital	10.1	10.030.400	7.982.400
Prima de emisión	10.2	11.675.023	8.807.823
Reservas	10	95.075	66.391
Resultados de ejercicios anteriores	10	(236.183)	(254.869)
Resultado del ejercicio		348.060	286.842
PASIVO NO CORRIENTE		10.596.779	5.843.951
Provisiones a largo plazo		12.000	-
Deudas a largo plazo		10.584.779	5.843.951
Deudas con entidades de crédito	7.1 y 11	10.081.751	5.481.594
Otros pasivos financieros	7.1 y 11	503.028	362.357
PASIVO CORRIENTE		637.504	583.923
Deudas a corto plazo		503.284	480.001
Deudas con entidades de crédito	7.1 y 11	356.684	172.001
Otros pasivos financieros	7.1 y 11	146.600	308.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		129.746	98.769
Acreedores varios	11	53.391	24.927
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	2.419	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	73.936	73.842
Periodificaciones a corto plazo		4.474	5.153
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		33.146.658	23.316.461

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en euros)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	1.320.351	840.634
Prestación de servicios		1.320.351	840.634
Otros ingresos de explotación	13.2	27.931	132.235
Ingresos accesorios y otros de gestión corrientes		27.931	132.235
Gastos de personal	13.3	(154.403)	(44.452)
Sueldos, salarios y asimilados		(117.849)	(34.816)
Cargas sociales		(22.135)	(9.636)
Provisiones		(14.419)	-
Otros gastos de explotación	13.2	(490.790)	(339.977)
Servicios Exteriores		(439.401)	(304.772)
Tributos		(51.389)	(35.205)
Amortización del inmovilizado	6	(113.693)	(71.559)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		589.396	516.881
Ingresos financieros	13.4	2.994	4.133
Gastos financieros	13.4	(244.330)	(135.697)
RESULTADO FINANCIERO		(241.336)	(131.564)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		348.060	385.318
Impuesto sobre beneficios	12	-	(98.476)
RESULTADO DEL EJERCICIO		348.060	286.842

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31
de diciembre de 2017

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	Notas	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	348.060	286.842
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		348.060	286.842

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

	Capital escriturado (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.2)	Reserva Legal (Nota 10.3)	Reservas Voluntarias (Nota 10.4)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 10.5)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Total Patrimonio neto
SALDO INICIAL DEL AÑO 2016	5.789.430	5.956.962	602	135.820	(254.869)	45.757	11.673.702
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	286.842	286.842
Operaciones con accionistas o propietarios: (Dividendo y Ampliación de capital)	2.192.970	2.850.861	-	(115.788)	-	-	4.928.043
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	4.576	41.181	-	(45.757)	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2016	7.982.400	8.807.823	5.178	61.213	(254.869)	286.842	16.888.587
SALDO INICIAL DEL AÑO 2017	7.982.400	8.807.823	5.178	61.213	(254.869)	286.842	16.888.587
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	348.060	348.060
Operaciones con accionistas o propietarios: (Dividendo y Ampliación de capital)	2.048.000	2.867.200	-	-	-	(239.472)	4.675.728
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	28.684	-	18.686	(47.370)	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2017	10.030.400	11.675.023	33.862	61.213	(236.183)	348.060	21.912.375

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en euros)

	Notas	2017	2016 (*)
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	348.060	385.318
Ajustes del resultado:		367.029	203.123
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	6	113.693	71.559
- Variación de provisiones		12.000	-
- Ingresos financieros	13.4	(2.994)	(4.133)
- Gastos financieros	13.4	244.330	135.697
Cambios en el capital circulante:		(115.504)	340.862
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 12	(44.870)	22.871
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	30.977	91.151
- Otros activos y pasivos corrientes		(162.079)	308.000
- Otros activos y pasivos no corrientes		60.468	(81.160)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(241.336)	(160.933)
- Cobros de intereses	13.4	2.994	4.133
- Pagos de intereses	13.4	(244.330)	(135.697)
- Cobros (pagos) por impuestos por beneficios		-	(29.369)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		358.249	768.370
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:		(11.916.167)	(8.558.938)
- Inmovilizado material		(2.818)	(1.218)
- Inversiones inmobiliarias	6	(11.913.349)	(8.557.720)
- Otros activos financieros	6	(909.600)	-
Cobros por desinversiones		-	602.426
- Inmovilizado material	6	-	18.811
- Inversiones inmobiliarias	6	-	583.615
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(12.825.767)	(7.956.512)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.784.840	1.629.824
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	7 y 11	5.038.480	2.040.000
- Emisión: Otras deudas	7 y 11	-	(40.000)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	7 y 11	(253.640)	(370.176)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		4.675.728	4.928.042
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de accionistas	10	4.915.200	5.043.831
- Pago de Dividendos	10	(239.472)	(115.789)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		9.460.568	6.557.866
Variación neta de efectivo o equivalentes		(3.006.950)	(630.276)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		4.141.168	4.771.444
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.134.218	4.141.168

(*) Estado no auditado

Las Notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Única Real Estate Socimi, S.A. (anteriormente denominada Única Real Estate, S.L.) en adelante, la Sociedad, fue constituida por tiempo indefinido el 2 de Agosto de 2001 como sociedad limitada con la denominación social Tucas de Ixea, S.L. mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con número de protocolo 2060 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con CIF número B-83058651 (Tomo 16836 general, de la sección 8 del libro de Sociedades, folio 105 hoja número M-287747 inscripción 1ª). Su domicilio social y fiscal a 31 de diciembre de 2017 se encuentra ubicado en la Calle de O'Donnell, número 12, 8ª Planta en Madrid.

Con fecha 17 de mayo de 2013 se aprobó el cambio de denominación social de Tucas de Ixea a Unica Real Estate, S.L.

El 23 de mayo de 2017 se aprobó en Junta de socios la transformación de la Sociedad en sociedad anónima. Tal acuerdo se formalizó mediante escritura otorgada ante notario el 26 de junio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la compañía

El 5 de septiembre de 2017 se aprobó en Junta de accionistas el cambió su denominación social de "UNICA REAL ESTATE, S.A." a "UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A."). Tal acuerdo se formalizó mediante escritura otorgada ante notario el 13 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la compañía.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al acogerse a este régimen especial por acuerdo de su Junta General de Accionistas con fecha 5 de septiembre de 2017 y con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

La Sociedad tiene como objeto social:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- (iv) 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.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

Régimen de Socimi

Con fecha 11 de septiembre de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedades antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

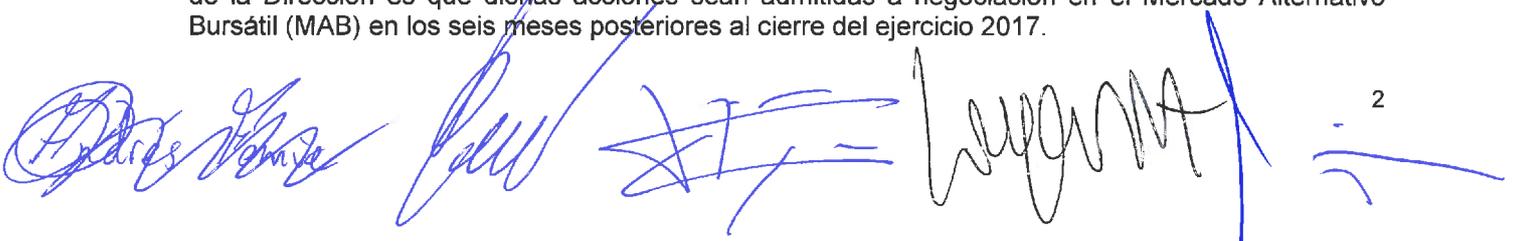
Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se cumple por parte de la Sociedad Dominante la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, si bien la estimación de la Dirección es que dichas acciones sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en los seis meses posteriores al cierre del ejercicio 2017.



2

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- 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 relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Socios en fecha 23 de mayo de 2017. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

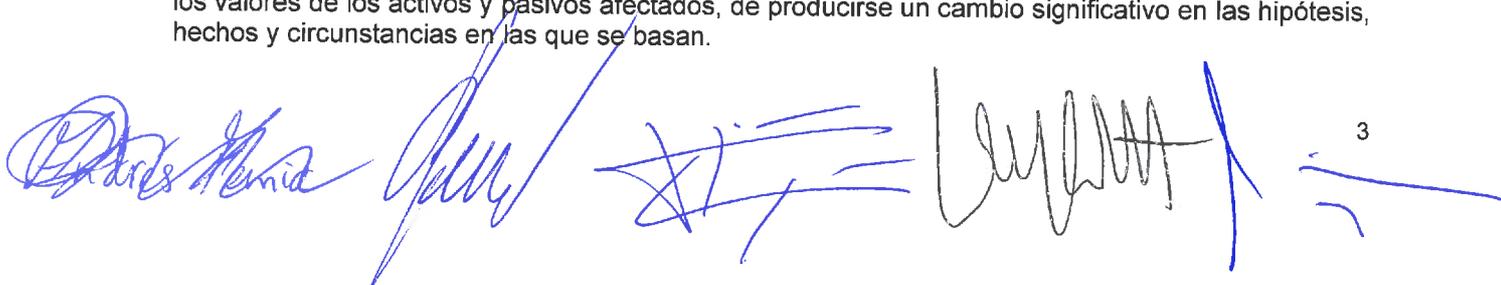
Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en euros, salvo mención expresa.

2.2 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe el riesgo de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.



3

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad determina un intervalo de valores razonables mediante la generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que incluye:

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

Las principales inversiones inmobiliarias de la sociedad han sido adquiridas durante los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017 mayoritariamente por lo que la sociedad estima que el valor razonable de estas inversiones se encuentra a precios de mercado dada la escasa longevidad de las mismas. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares y tasaciones correspondientes. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado la Sociedad determina el valor razonable mediante las rentabilidades futuras obtenidas por cada una de las inversiones inmobiliarias mantenidas. Cabe destacar que a partir del ejercicio 2016, los valores razonables han sido verificados por un experto independiente.

Estimación de la duración de los contratos de arrendamiento

La Sociedad tiene suscritos determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas principales características son las siguientes:

- a) La duración de los contratos para el arrendador suele oscilar al comienzo entre los 7 y los 15 años, mientras que la duración obligatoria para el arrendatario al comienzo del contrato suele oscilar entre los 2 y 3 años.
- b) Rentas iniciales con actualizaciones periódicas basadas en los cambios experimentados por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios de Consumo.
- c) El arrendatario tiene obligación de otorgar una fianza legal equivalente a dos meses de alquiler. Esa fianza legal se complementa en la mayor parte de los casos con un depósito o aval adicional.
- d) Los contratos incluyen cláusulas de vencimientos anticipado por impago superior a 30 días.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

Como consecuencia de que los arrendatarios en su totalidad son personas físicas o jurídicas de carácter privado, la Sociedad está obligada al depósito de las fianzas legales recibidas de los mismos con los organismos oficiales correspondientes, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, p.ej. en el caso de los inmuebles arrendados en la Comunidad de Madrid dichas fianzas deben depositarse con la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2.4 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes.

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, 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. En este sentido y dado que las cuentas anuales del ejercicio 2016 se formularon en condición de abreviadas, se ha incluido en las presentes cuentas anuales, a efectos comparativos, el estado de flujos de efectivo de dicho ejercicio.

Las presentes cuentas anuales se han presentado completas de forma voluntaria al considerar, con su futura incorporación en el MAB, cumplirá con uno de los requisitos establecidos en la Circular MAB 15/2016 para su preparación obligatoria.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance o de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

2.7 Cambios en criterios contables

En los ejercicios 2017 y 2016, no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables.

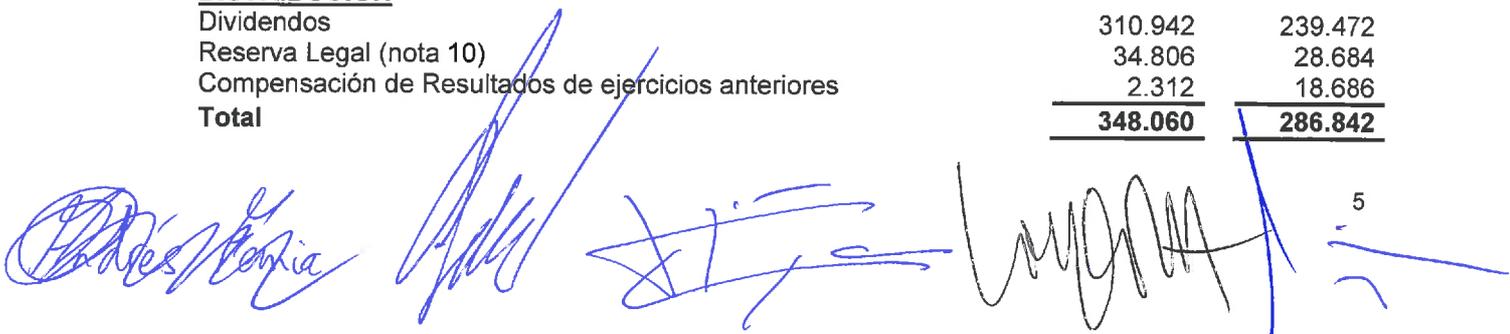
2.8 Corrección de errores

En los ejercicios 2017 y 2016, no se han efectuado ninguna corrección de errores con respecto al ejercicio comparativo.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2017, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas, así como la aprobada el 23 de mayo de 2017 con respecto al ejercicio 2016, consiste en asignar el resultado del ejercicio de la siguiente forma:

	Euros	
BASE DE REPARTO	2017	2016
Beneficios del ejercicio	348.060	286.842
	348.060	286.842
<u>DISTRIBUCIÓN</u>		
Dividendos	310.942	239.472
Reserva Legal (nota 10)	34.806	28.684
Compensación de Resultados de ejercicios anteriores	2.312	18.686
Total	348.060	286.842



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

La distribución de resultados cumple con los requisitos y limitaciones establecidas en los estatutos de la sociedad y en la normativa legal vigente.

a) Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

b) Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que de manera general obliga a la distribución del 80% del beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado Intangible

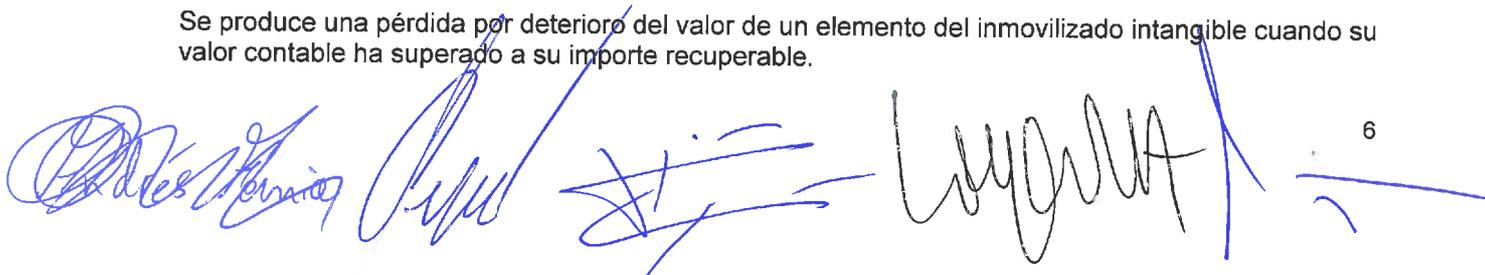
Los diferentes inmovilizados intangibles se reconocen como tales por cumplir con la definición de activo y los criterios de registro o reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Además, cumplen con el criterio de identificabilidad, puesto que son elementos separables que surgen de derechos legales o contractuales, con independencia de que tales derechos sean transferibles o separables.

Los inmovilizados intangibles, se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado intangible, sólo se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción cuando no han sido recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los inmovilizados intangibles y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente han sufrido por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Cuando ha procedido reconocer correcciones valorativas, se han ajustado las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado intangible cuando su valor contable ha superado a su importe recuperable.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

4.2 Inmovilizado material

Los inmovilizados materiales, se han valorado por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

En el coste de adquisición también se incluyen aquellos costes de transacción directamente imputables tales como impuestos directamente relacionados con la adquisición (siempre y cuando no sean recuperables de Hacienda), costes de registro, notarios y similares.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

En aquellos inmovilizados materiales que han necesitado un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y que han sido girados por el proveedor o corresponden a algún tipo de financiación ajena atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del activo.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula de manera sistemática por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	Años de vida útil	% Amortización Lineal
Instalaciones técnicas y otras construcciones	8	12,5%
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y equipos	4-10	10%-25%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

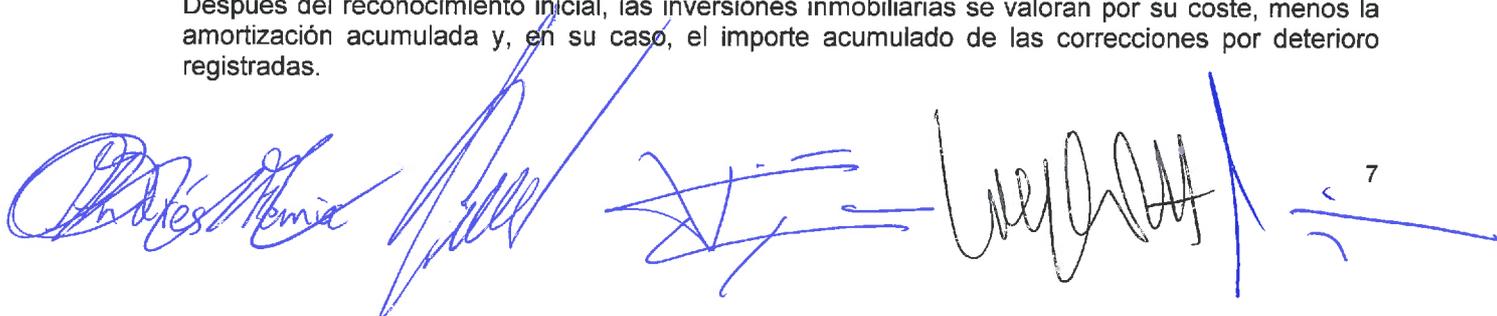
Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición. Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien.

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



7

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, de forma lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil</u>	<u>% Amortización Lineal</u>
Construcciones	50	2%

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

4.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan 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.

Arrendamiento operativo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tiene contratados arrendamientos operativos como arrendador en las inversiones inmobiliarias que mantiene activadas (Nota 4.12).

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

4.6 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

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

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

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

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones a 31 de diciembre de 2017 (participaciones ordinarias a 31 de diciembre de 2016).

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

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

4.8 Pasivos financieros

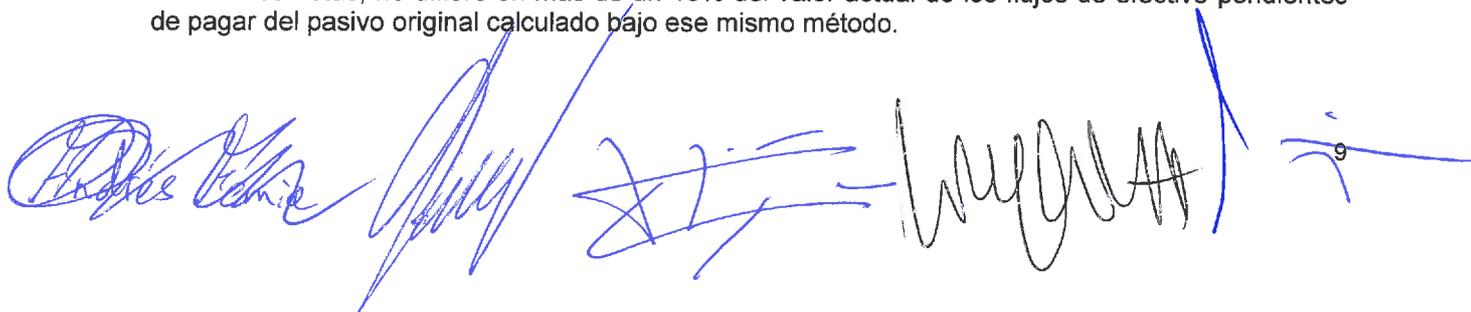
Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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

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

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

4.9 Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones 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. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no resultan necesarias dotaciones adicionales a las registradas por la Sociedad al cierre del ejercicio por cualquiera de las situaciones anteriormente citadas.

4.10 Impuestos corrientes y diferidos

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

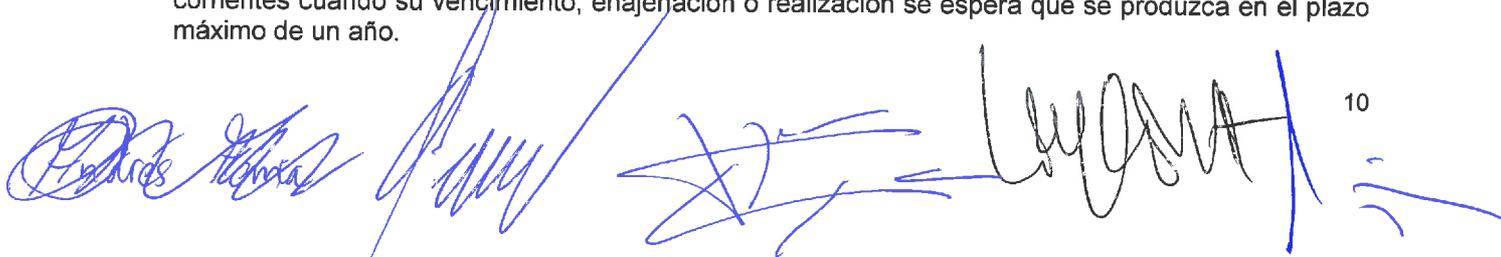
Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

4.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; si son diferentes a los anteriores también se clasifican como corrientes cuando su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

Así mismo se consideran activos corrientes cuando se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los ingresos de la Sociedad se producen por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias que mantiene en su activo. Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de obligado cumplimiento del arrendamiento por el arrendatario.

4.13 Transacciones entre partes vinculadas

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

5. Gestión del riesgo financiero

5.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario está fuertemente ligado a la marcha de la economía en su conjunto, tanto por su estrecha relación con el consumo de las familias, como por el lado de la inversión. Así mismo mantiene una fuerte relación con el sector financiero, viéndose afectado por cambios en la política monetaria.

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

A 31 de diciembre de 2017 la financiación de la Sociedad se estructuraba mediante veinte préstamos con diferentes entidades bancarias (nota 7.1) por un importe nominal total pendiente de 10.438.435 euros (5.653.595 euros a 31 de diciembre de 2016). Dichas deudas han generado unos intereses por importe de 175.763 euros (99.866 euros a 31 de diciembre de 2016). Del endeudamiento total el 44,0% son préstamos a tipo variable, es decir 4.596.662 € euros de principal pendiente a 31 de diciembre de 2017. El resto del endeudamiento de la Sociedad, 5.841.773 € de principal pendiente a 31 de diciembre de 2017, son préstamos a tipo fijo y por tanto que no están expuestos al riesgo de tipo de interés.

La Sociedad gestiona este riesgo de tipo de interés precisamente manteniendo un alto porcentaje de su deuda en tipo fijo.

a.2) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y puesto que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio podría surgir de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad de momento no realiza.

Adicionalmente durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016, todos los préstamos de la Sociedad estaban denominados en Euros.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

En cualquier caso, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	134.220	-	-	-	134.220
Deudas con entidades de crédito	356.684	391.565	1.228.010	8.462.176	10.438.435
Otras cuentas a pagar	146.600	-	-	503.028	649.628
Total	637.504	391.565	1.228.010	8.965.204	11.222.283

Al 31 de diciembre de 2016	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	103.922	-	-	-	103.922
Deudas con entidades de crédito	172.001	185.159	224.671	5.071.764	5.653.595
Otras cuentas a pagar	308.000	-	-	362.357	670.357
Total	583.923	185.159	224.671	5.434.121	6.427.874

La Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito por un nominal de 300.000 € a los efectos de disponer de liquidez adicional. Esta póliza de crédito es renovable anualmente y a 31 de diciembre de 2017 estaba totalmente disponible, no habiéndose dispuesto ninguna cantidad.

5.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar el capital de los accionistas es invertirlo en activos inmobiliarios de tal forma que se salvaguarde el valor de dicho capital y además se proporcione un rendimiento a los accionistas a través de la explotación de dichos activos inmobiliarios.

Adicionalmente la Sociedad intenta mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

La Sociedad hace seguimiento de la estructura de capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre las inversiones inmobiliarias. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Inversiones inmobiliarias	30.657.644	18.857.126
Posición de deuda neta	8.394.617	1.512.427
Patrimonio Neto	21.912.375	16.888.587
% Posición neta de deuda / Inversiones inmobiliarias	27,38%	8,02%
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	38,31%	8,96%

Á efectos de la posición de deuda neta se incluye en 2017 un importe de 909.600 euros de imposiciones con vencimiento en julio de 2018.

Los ratios anteriormente calculados se encuentran dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

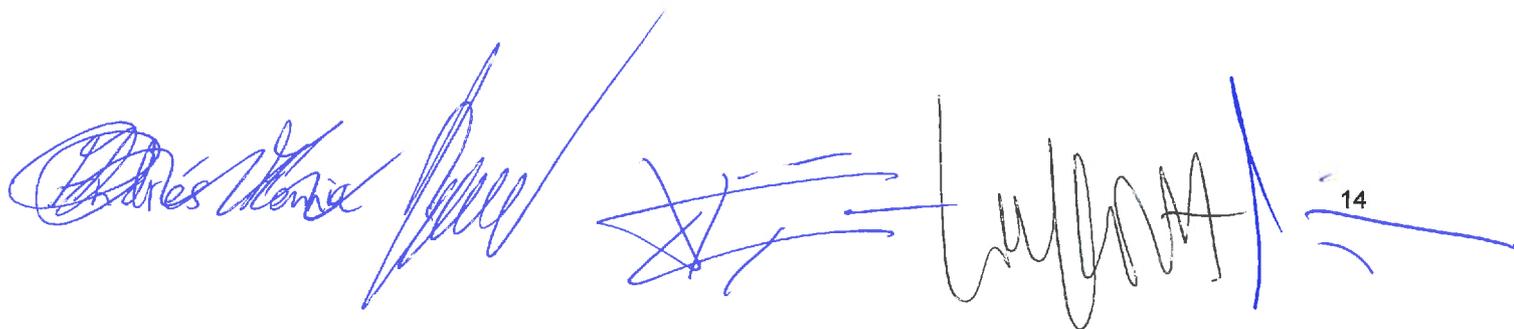
5.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo a las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares y el descuento de los flujos de efectivo estimados. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima al valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.



14

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

Inmovilizado intangible y material

El detalle y movimiento de estos epígrafes del balance es el siguiente:

	Euros		
	Inmovilizado Intangible	Inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	-	21.622	21.622
Coste	380	25.403	25.783
Amortización acumulada	(380)	(3.781)	(4.161)
Valor neto contable 2015	-	21.622	21.622
Saldo al 1 de enero de 2016	-	21.622	21.622
Adiciones	-	1.218	1.218
Retiros netos	-	(24.316)	(24.316)
Cargos por amortización	-	(2.284)	(2.284)
Baja amortización	-	5.505	5.505
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	-	1.745	1.745
Coste	380	2.305	2.685
Amortización acumulada	(380)	(560)	(940)
Valor neto contable 2016	-	1.745	1.745
Saldo al 1 de enero de 2017	-	1.745	1.745
Adiciones	-	2.818	2.828
Retiros	-	-	-
Cargos por amortización	-	(862)	(862)
Baja amortización	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-	3.701	3.701
Coste	380	5.123	5.503
Amortización acumulada	(380)	(1.422)	(1.802)
Valor neto contable 2017	-	3.701	3.701

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de estos epígrafes del balance es el siguiente:

	Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	8.395.721	2.556.575	10.952.296
Coste	8.395.721	2.593.182	10.988.903
Amortización acumulada	-	(36.607)	(36.607)
Valor neto contable 2015	8.395.721	2.556.575	10.952.296
Saldo al 1 de enero de 2016	8.395.721	2.556.575	10.952.296
Adiciones	6.581.982	1.985.787	8.567.769
Retiros netos	(408.069)	(192.821)	(600.890)
Cargos por amortización	-	(69.275)	(69.275)
Baja amortización	-	7.226	7.226
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	14.569.634	4.287.492	18.857.126
Coste	14.569.634	4.386.148	18.955.782
Amortización acumulada	-	(98.656)	(98.656)
Valor neto contable 2016	14.569.634	4.287.492	18.857.126
Saldo al 1 de enero de 2017	14.569.634	4.287.492	18.857.126
Adiciones	9.222.377	2.690.972	11.913.349
Retiros	-	-	-
Cargos por amortización	-	(112.831)	(112.831)
Baja amortización	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	23.792.011	6.865.633	30.657.644
Coste	23.792.011	7.077.120	30.869.131
Amortización acumulada	-	(211.487)	(211.487)
Valor neto contable 2017	23.792.011	6.865.633	30.657.644

Las inversiones inmobiliarias recogen 27 locales adquiridos en la Comunidad de Madrid, habiendo sido comprados 11 en 2017. En 2016, la sociedad era propietaria de 16 de locales en la Comunidad de Madrid, 6 de los cuales fueron comprados en dicho año. A través de estos locales la sociedad obtiene ingresos mediante arrendamientos, no estando ocupados por la Sociedad. El valor total de las altas del ejercicio de inversiones inmobiliarias asciende a 11.930.670 euros, siendo 8.557.720 euros en el ejercicio de 2016.

Tanto a 31 de diciembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016 todos los locales se encuentran situados en la Comunidad de Madrid. De los 27 locales, 23 están en Madrid ciudad y 4 en otros municipios de la Comunidad Autónoma. Estos locales comerciales están a pie de calle en las zonas céntricas y cuentan con inquilinos solventes.

El ámbito geográfico de inversión está limitado a activos ubicados en arterias comerciales en Madrid Capital y principales arterias comerciales en los principales municipios de la Comunidad de Madrid.

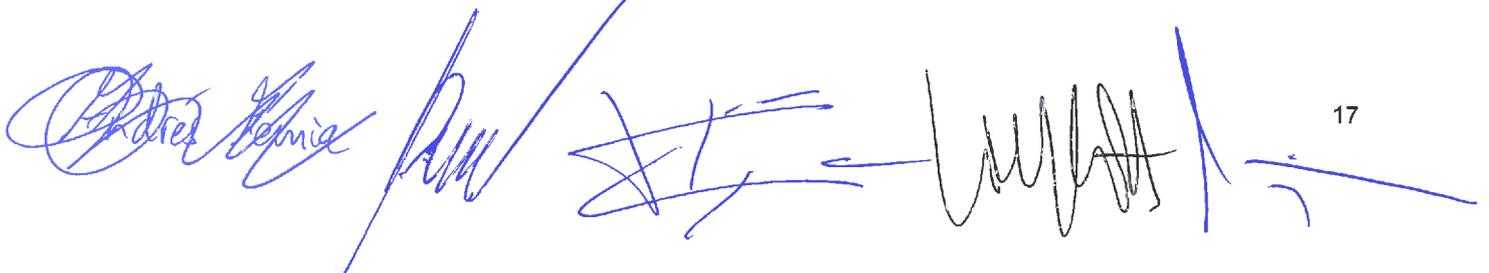
De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa, la vida útil y el valor recuperable, entendiéndose este, como el mayor entre el valor razonable y el valor en uso; considerando por tanto los métodos de valoración de los inmuebles que posee.



ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)**

El detalle de cartera de inmuebles de la sociedad es el siguiente:

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1 Guzmán el Bueno	Meléndez Valdés 38 Local 1 y Local 2	29 de septiembre de 2014
2 Orense	Orense 22 Bajo 3, Madrid	17 de diciembre de 2014
3 Núñez de Balboa	Núñez de Balboa 64 Bajo Izquierda, Madrid	25 de marzo de 2015
4 Concha Espina	Concha Espina 69 Local 1, Madrid	27 de abril de 2015
5 Olímpica	Av. Olímpica esq. Av. de la Ermita, Alcobendas, Madrid	27 de abril de 2015
6 Monte Igueldo	Monte Igueldo 16, Madrid	25 de mayo de 2015
7 Cuchilleros	Toledo 10, Madrid	10 de julio de 2015
8 Hortaleza	Hortaleza 78 Local 1A, Madrid	24 de septiembre de 2015
9 Reina Mercedes	Reina Mercedes 13 Local 3, Madrid	22 de octubre de 2015
10 Fernández de los Ríos	Fernández de los Ríos 63 Local Derecha, Madrid	25 de noviembre de 2015
11 Dos de Mayo	Dos de Mayo 26, Esc 3 bajo puerta 16 Móstoles, Madrid	1 de marzo de 2016
12 Gaztambide	Fernández de los Ríos 79, Madrid	4 de marzo de 2016
13 Albufera	Avenida de la Albufera 25 bajo, Madrid	29 de abril de 2016
14 Bravo Murillo	Bravo Murillo 129 planta baja puerta 3 y planta primera local 1, Madrid	13 de julio de 2016 y 2 de marzo de 2017 (1ª planta)
15 Sánchez Barcaiztegui	Granada 53 Planta baja puerta 1, 2 y 3, Madrid	28 de octubre de 2016
16 Mayor	Soria 5 planta baja local A, Alcorcón, Madrid	11 de noviembre de 2016
17 León	León 25, Madrid	10 de enero de 2017
18 Avenida Felipe II	Avenida Felipe II 16 escalera 1 sótano local 1, piso bajo 10 y piso bajo (entreplanta) 17 bis, Madrid	27 de enero de 2017
19 Alcalde Luis Marichalar	Corregidor Diego de Valderrabano 25 C, Planta baja Puerta 5 y 25 D planta baja puerta 6, Madrid	9 de marzo de 2017
20 Puerto de Balbarán	Calle Puerto de Balbarán 45, Planta baja, Puerta A; Madrid	24 de marzo de 2017
21 Pintor Rosales 20	Paseo Pintor Rosales 20, Planta Baja o Segunda. Madrid	30 de junio de 2017
22 Bravo Murillo 170	Calle Juan de Olias 1 Planta Baja Pta 4	18 de julio de 2017
23 Marcelo Usera 95	Calle Marcelo Usera 85, Planta Baja y Planta Sótano Primero. Madrid	22 de septiembre de 2017
24 Alcalá 223	Calle Alcalá 223 y Ruiz Perello 14. Madrid	24 de octubre de 2017
25 Monte Igueldo 12	Calle Maria Bosch 24 y Calle Monte Igueldo 12	16 de noviembre de 2017
26 Concepción Jerónima 29	Calle Concepción Jerónima 29, Planta Baja. Madrid	30 de noviembre de 2017
27 Dos de mayo 26 - L2	Dos de Mayo 26, Esc 3 bajo puertas 14 y 15 Móstoles, Madrid	19 de diciembre de 2017



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por Savills en su condición de expertos valoradores independientes. La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado" así como método de descuento de flujos esperados de caja para los próximos 10 años (que han sido calculados considerando los incrementos de IPC, duración de los contratos, exit yield entre el 4,25% y el 6%, etc.) y de acuerdo a los criterios de valoración RICS. El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna, menos los costes de la transacción.

Tras los resultados obtenidos a través de la valoración del experto independiente, no se han detectado indicios de deterioro en ninguno de los inmuebles que componen el portafolio.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro cuya cobertura se estima suficiente en relación al valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no mantiene compromisos de compra de inmovilizado material.

La sociedad no se ha acogido a la actualización de balances establecidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de medidas tributarias dirigidas a la consolidación de fianzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Los préstamos con entidades de crédito están garantizados por terrenos y construcciones valoradas 27.233 miles de euros (17.110 miles de euros en 2016) (Nota 7).

Desde el cierre del ejercicio 2017 hasta la fecha de formulación, la Sociedad ha adquirido un nuevo inmueble ubicado en Madrid Capital por 650.000 euros.

La sociedad no posee inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente (datos en euros):

Activos Financieros		31/12/2017	
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo (Nota 8)	Total
Créditos, derivados y otros			
Préstamos y partidas a cobrar	41.783	-	41.783
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8)	949.600	348.970	1.298.570
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9)	1.134.218	-	1.134.218
Total	2.125.601	348.970	2.474.571

Activos Financieros		31/12/2016	
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo (Nota 8)	Total
Créditos, derivados y otros			
Préstamos y partidas a cobrar	7.634	-	7.634
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	40.000	268.767	308.767
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9)	4.141.168	-	4.141.168
Total	4.188.802	268.767	4.457.569

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en euros)

Dentro del epígrafe de “instrumentos financieros a largo plazo”, se registran las fianzas con la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (Nota 8). No se han registrado deterioros de valor en los activos financieros.

Pasivos Financieros		31/12/2017		
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Derivados y otros				
Débitos y partidas a pagar	202.410	-	202.410	
Otros pasivos financieros	-	503.028	503.028	
Deudas con entidades de crédito				
Débitos y partidas a pagar	356.684	10.081.751	10.438.435	
Total	559.094	10.584.779	11.143.873	

Pasivos Financieros		31/12/2016		
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Derivados y otros				
Débitos y partidas a pagar	183.427	-	183.427	
Otros pasivos financieros	149.500	362.357	511.858	
Deudas con entidades de crédito				
Débitos y partidas a pagar	172.001	5.481.594	5.653.595	
Total	504.928	5.843.951	6.348.879	

El epígrafe “Derivados y otros” se corresponde al registro de tanto las fianzas recibidas, como los depósitos recibidos que se utilizan como garantías de pago.

El epígrafe “Deudas con entidades de créditos” se registran los préstamos hipotecarios que la sociedad tiene firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter) , los cuales se han concedido desde el ejercicio 2015 hasta la fecha actual y con vencimiento a partir del ejercicio 2.030.

Dichos préstamos están garantizados con los locales adquiridos e indicados en Nota 6. De los 27 locales en cartera de la Sociedad, 24 de ellos tienen carga hipotecaria a cierre de 2017. El montante total vivo de la deuda hipotecaria de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, afecta a los locales, asciende a 10.438.385 euros. Esto supone un LTV bruto del 29,4% (a valoración de mercado por método RICS de Savills).

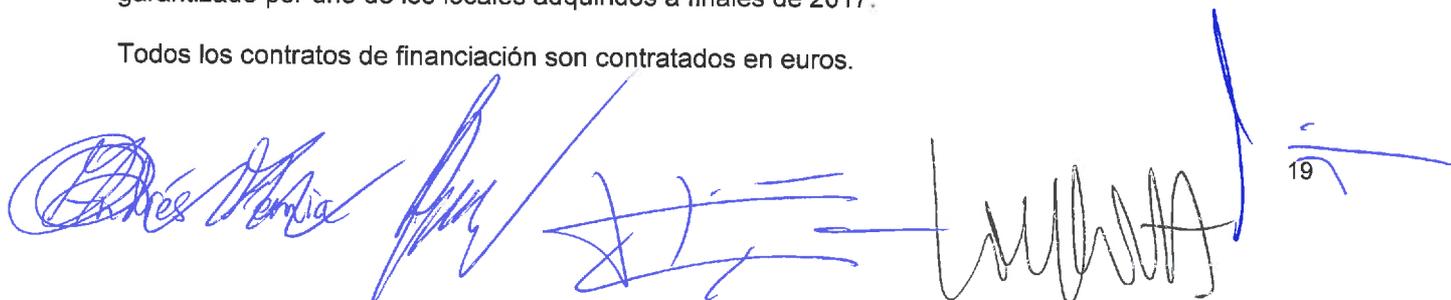
La sociedad no incumple ninguna cláusula firmada dentro de los contratos de financiación que pudiese provocar el vencimiento anticipado de los mismos.

Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, oscilan entre 1,5% y 3,5% (1,5% y 3,5% en 2016), habiéndose devengado en el año un importe por gasto por intereses de 175.763 euros en 2017 (99.866 euros en 2016). Ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 quedan intereses devengados pendientes de pago.

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.

Desde el cierre del ejercicio de 2017 hasta la fecha de formulación, la Sociedad ha firmado un nuevo préstamo hipotecario por importe de 370.000 euros con un vencimiento a 15 años, el cual está garantizado por uno de los locales adquiridos a finales de 2017.

Todos los contratos de financiación son contratados en euros.



19

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

7.2 Análisis por vencimientos

Los instrumentos financieros de pasivo y activo clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Activos financieros	2017				Total
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Años posteriores	
Préstamos y partidas a cobrar	41.783	-	-	-	41.783
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	949.600	-	-	348.970	1.298.570
Efectivo y otros activos líquidos equivalente (Nota 9)	1.134.218	-	-	-	1.134.218
Total	2.125.601	-	-	348.970	2.474.571

Pasivos financieros	2017				Total
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Años posteriores	
Acreedores y otras cuentas a pagar	55.810	-	-	-	55.810
Otras deudas a corto plazo	146.600	-	-	-	146.600
Deudas con entidades de crédito	356.684	391.565	396.147	9.294.039	10.438.435
Fianzas recibidas (Nota 11)	-	-	-	262.581	262.581
Depósitos recibidos	-	-	-	240.447	240.447
Total	559.094	391.565	396.147	9.797.067	11.143.873

8. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y A CORTO PLAZO

El movimiento de los saldos en inversiones financieras a largo y a corto plazo en el ejercicio 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Euros				
	2017				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Fianzas depositadas (IVIMA)	144.767	80.203	-	-	224.970
Imposiciones a plazo fijo	164.000	909.600	-	-	1.073.600
Total	308.767	989.803	-	-	1.298.570

	Euros				
	2016				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Fianzas depositadas (IVIMA)	101.712	64.150	21.095	-	144.767
Imposiciones a plazo fijo	-	164.000	-	-	164.000
Total	101.712	228.150	21.095	-	308.767

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene 25 locales arrendados y 2 locales vacíos, estando estos últimos en comercialización para la búsqueda de inquilinos (16 locales comerciales arrendados a 31 de diciembre de 2016).

Los valores razonables de las inversiones financieras no difieren significativamente de sus valores corrientes al haber sido las mismas constituidas en 2017 y 2016.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

Cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994 de noviembre de arrendamientos urbanos la sociedad ha realizado el depósito requerido de las fianzas recibidas de los inquilinos en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (antiguo IVIMA). La Sociedad cumple los requisitos exigidos para operar bajo el régimen concertado con la Agencia de Vivienda Social de Madrid. Este régimen concertado permite hacer una única regularización anual del depósito de las fianzas con la Agencia. A principios de año se presenta una liquidación donde se detallan las altas y bajas de fianzas que ha tenido la sociedad el año anterior, depositando en la Agencia el 90% de la base total de las fianzas. Tal y como establece dicho artículo, no es necesario actualizar sus valores hasta los 3 años.

Este importe tendrá que ser devuelto a la arrendataria a la finalización del contrato sin incremento o interés alguno y ello debido a que dicha circunstancia se tuvo en cuenta al conformar el contrato de arrendamiento entre la arrendadora a la arrendataria.

A 31 de diciembre de 2017, el epígrafe "Imposiciones a plazo fijo" recogía por un lado una pignoración de 80.000 euros como contragarantía que la Sociedad tuvo que realizar por un aval contratado con Bankinter el 19 de octubre de 2016 que a su vez garantiza los pagos aplazados tras la compra del inmueble sito en la calle Granada, 53. Tanto el aval como la pignoración de los 80.000 euros en contragarantía vencen en noviembre de 2018. Por otro lado, una pignoración de una cuenta con garantía de un préstamo con la Caixa por importe de 84.000 euros. El vencimiento de dicho préstamo y por tanto de la garantía (pignoración) con La Caixa es 2.032. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 se han producido altas por imposiciones a plazo fijo, principalmente con Bankinter a un tipo de interés del 0,07% y con vencimiento en julio del 2018, provenientes de los fondos de la ampliación de capital realizada durante el año.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el efectivo y otros activos líquidos equivalentes corresponden a:

	Euros	
	2017	2016
Efectivo en caja	46	55
Efectivo en bancos e instituciones de crédito	1.134.172	4.141.113
Saldo final al 31 de diciembre	1.134.218	4.141.168

El efectivo que posee la Sociedad al 31 de diciembre 2017 y 2016 corresponde en su totalidad al saldo de las cuentas que mantiene en Caixabank, Laboral Kutxa, Banco Sabadell y Bankinter.

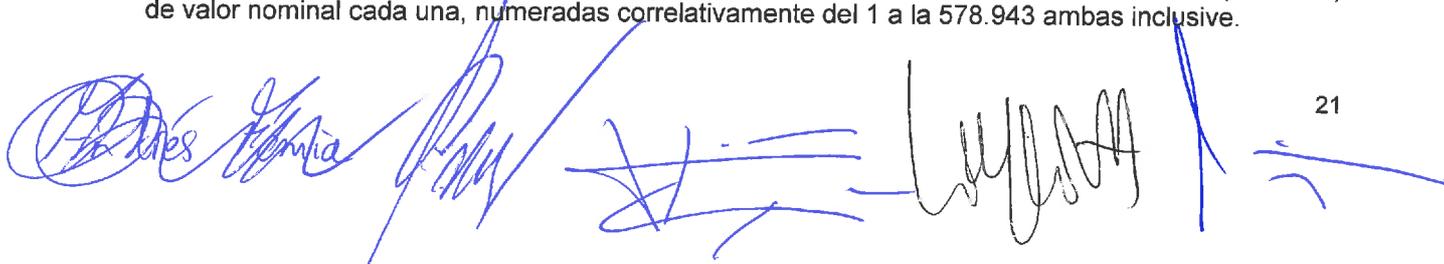
A 31 de diciembre de 2017, el epígrafe "Efectivo en bancos e instituciones de crédito" recogía dos pignoraciones de efectivo como garantía adicional de dos préstamos concedidos en Caixa Bank por un total de 54.600 euros.

10. FONDOS PROPIOS

10.1 Capital Social

La Sociedad se constituye el 2 de agosto de 2001 con un capital inicial de 3.010 euros, dividido en 301 participaciones indivisibles y acumulables de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno al trecientos uno, ambos inclusive, asumidas y desembolsadas por la sociedad Chester Rout S.A. que asume 300 participaciones figurando así como socio mayoritario de la compañía en ese momento.

El capital social tras las ampliaciones realizadas hasta el 1 de enero de 2016 ascendió a 5.789.430 euros, 578.943 participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles de diez euros (10 euros) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 a la 578.943 ambas inclusive.



MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

Con fecha, 29 de septiembre de 2016 se acuerda por unanimidad, incrementar el capital social por valor de 2.192.970 euros, hasta la cantidad de 7.982.400 euros mediante la creación de 219.297 nuevas participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas números 578.944 al 798.240, ambas inclusive, con una prima de emisión total de 2.850.861 euros que corresponde a 13 euros por participación social.

Previa renuncia a su derecho de emisión preferente por parte del resto de los socios las nuevas participaciones sociales son suscritas y desembolsadas en su totalidad por 11 socios anteriores (105.390 participaciones) y 9 nuevos socios (113.907 participaciones).

Con fecha, 23 de mayo de 2017 de acuerda por unanimidad acordar un aumento de capital social por importe de hasta dos millones doscientos noventa y un mil seiscientos sesenta (2.291.660 €) mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 229.166 nuevas acciones ordinarias, con un plazo de suscripción hasta el 31 de julio de 2017, incluido. La Junta General así mismo autorizó la suscripción incompleta de la ampliación de capital. Finalmente y transcurrido el plazo de suscripción se, incrementó el capital social por valor de 2.048.000 euros hasta la cantidad de 10.030.400 euros mediante la creación de 204.800 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas números de 798.241 al 1.003.400, ambas inclusive, con una prima de emisión total de 2.867.200 euros que corresponde a 14 euros por acciones.

Previa renuncia a su derecho de emisión preferente por parte del resto de los accionistas las nuevas acciones son suscritas y desembolsadas en su totalidad por 15 accionistas anteriores (123.553 participaciones) y 9 nuevos accionistas (81.247 participaciones).

El capital social a 31 de diciembre de 2017 tras la ampliación asciende a 10.030.400 euros, 1.003.400 acciones, iguales, acumulables e indivisibles de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 a la 1.030.400 ambas inclusive y totalmente desembolsadas, no existiendo restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen sociedades que participen en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%.

Tal y como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 10.030.400 euros cumpliendo con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar dicho régimen fiscal especial.

10.2 Prima de emisión

La prima de emisión asciende a 31 de diciembre de 2017 a 11.675.023 euros (8.807.823 euros a 31 de diciembre de 2016), habiéndose generado durante los ejercicios 2015, 2016 y 2017. Esta reserva es de libre disposición.

10.3 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La Reserva Legal se ha dotado de conformidad con dicha normativa.



22

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en euros)

La reserva legal asciende a 33.862 euros a 31 de diciembre de 2017 (5.178 euros a 31 de diciembre de 2016).

Como consecuencia de las ampliaciones de capital que tuvieron lugar durante el ejercicio 2015, 2016 y 2017, la reserva legal no está plenamente dotada, por lo que deberá destinarse un 10 por 100 del beneficio del ejercicio 2017 y ejercicios futuros hasta que alcance su mínimo legal.

10.4 Otras reservas

El importe de las otras reservas es de 61.213 euros se corresponden con las reservas voluntarias (61.213 euros a 31 de diciembre de 2016).

10.5 Resultados de ejercicios anteriores

Los resultados de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 y anteriores.

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Euros	
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 7)	10.081.751	5.481.594
- Garantías financieras recibidas (Nota 7)	503.028	362.357
Total deudas a largo plazo	10.584.779	5.843.951
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 7)	356.684	172.001
- Otros pasivos financieros (Nota 7)	146.600	308.000
- Acreedores varios (Nota 7)	53.391	24.927
- Remuneraciones pendientes de pago (Nota 7)	2.419	-
Total deudas a corto plazo	559.094	504.928

El valor contable de las deudas a corto y largo plazo no difiere de su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

A 31 de diciembre de 2017, el importe total de los préstamos con entidades de crédito asciende a 10.438.435 euros (5.653.595 euros a 31 de diciembre de 2016). La Sociedad no mantiene intereses a pagar vencidos y no pagados sobre los préstamos al cierre de ambos ejercicios.

Los préstamos bancarios están garantizados con terrenos y edificios (Nota 6).

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.



23

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2017 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	100%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%	0%
	Euros	Euros
Total pagos realizados	13.148.955	8.776.388
Total pagos pendientes	53.391	24.927

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 con Administraciones Públicas es los siguientes:

	Euros	
	2017	2016
Activos y Pasivos		
H.P. deudora por retenciones	10.742	21
H.P. deudora por IVA	(52.822)	(38.124)
H.P. acreedora por Seguridad Social	(3.736)	(1.466)
H.P. acreedora por IRPF	(16.048)	(3.924)
H.P. acreedora por IS	-	(28.608)
Otros impuestos (IBI)	(1.330)	(1.720)
Total activos y pasivos	(63.194)	(73.821)

A continuación se incluye la conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2017 es la siguiente:

	2017		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	348.060
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	4.946	-	4.946
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	4.946	-	353.006

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2016 es la siguiente:

	2016		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	286.842
Impuesto sobre Sociedades	-	-	98.476
Diferencias permanentes	8.587	-	8.587
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	(276.478)
Base imponible (resultado fiscal)	8.587	-	117.427

Las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2016).

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades vigente en España, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado con aquellas bases imponibles que estuvieran pendientes de compensar. El Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en vigor en el ejercicio 2014, establecía que las bases imponibles negativas se podrían compensar dentro de los dieciocho ejercicios inmediatos o sucesivos a aquél en el que se originó la pérdida. No obstante, la Ley 27/2014 ha establecido que el plazo para la compensación de las bases imponibles negativas es ilimitado.

La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. La Ley 27/2014 ha establecido que el plazo de que dispone la Administración para comprobar la procedencia de la compensación es de 10 años.

Adicionalmente, la Ley 3/2016 introduce una limitación cuantitativa a la compensación de bases imponibles negativas del 60 por ciento de la base imponible previa a la compensación, admitiéndose, en todo caso, un importe mínimo de 1 millón de euros.

La sociedad tiene pendiente de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Tipo de impuesto	Períodos abiertos a inspección
Impuesto sobre Sociedades	2012 – 2016
Impuesto sobre el Valor Añadido	2013 – 2017
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	2013 – 2017
Seguridad Social	2013 – 2017

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

12.1 Régimen SOCIMI.

Con fecha 11 de septiembre de 2017, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2017 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Junta de accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5 % en el capital social y tributen al menos, al tipo de gravamen del 10 %.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de los ingresos del período provienen del rendimiento de los activos descritos en la Nota 6 de las presentes cuentas anuales y se deben exclusivamente al arrendamiento de los inmuebles.

	Euros			
	2017	%	2016	%
Alquiler de locales	1.320.351	100	832.119	99
Alquiler turístico	-	-	8.515	1
Resto	-	-	-	-
	1.320.351		840.634	

13.2 Otros gastos de explotación

Concepto	Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	(65.830)	(29.485)
Reparación y conservación	(6.318)	(2.171)
Servicios de profesionales independientes	(122.092)	(37.261)
Primas de seguros	(14.936)	(6.726)
Servicios bancarios y similares	(6.107)	(1.767)
Publicidad y relaciones públicas	(745)	(361)
Suministros	(7.713)	(3.539)
Otros servicios	(215.660)	(223.462)
Otros tributos	(46.443)	(26.618)
Ajustes negativos en la imposición indirecta	(4.946)	(8.587)
Total	(490.790)	(339.977)

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

13.3 Gastos de Personal

El detalle de gastos de personal es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Gastos de personal		
Sueldos y salarios	(117.849)	(34.816)
Seguridad Social	(22.135)	(9.636)
Provisiones	(14.419)	-
	(154.403)	(44.452)

El número medio de empleados en el curso del ejercicio, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	2017	2016
Alta Dirección (Consejeros)	2	-
Administración	3	2
Total empleo medio	5	2

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categoría profesional	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2	-	2
Administración	2	2	4
Total	4	2	6

Categoría profesional	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	-	-	-
Administración	-	2	2
Total	-	2	2

Ni durante el ejercicio 2017 ni durante el ejercicio 2016 se ha empleado personal con discapacidad mayor o igual al 33%.

13.4 Resultado financiero

	Euros	
	2017	2016
Gastos financieros		
Por deudas con terceros – Intereses	(175.763)	(99.866)
Por deudas con terceros – otros gastos financieros	(68.567)	(35.831)
Ingresos financieros		
Por depósitos con terceros	2.994	4.133
Resultado financiero	(241.336)	(131.564)

Los gastos financieros corresponden a los intereses devengados a cierre del ejercicio por los préstamos mantenidos con entidades de crédito (Nota 11) así como los gastos financieros derivados de la constitución de los mismos.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

14.1 Saldos a cierre con partes vinculadas

Evoltium, S.L. y Dutilh Abogados, S.L.P. se consideran empresas vinculadas con Única Real Estate SOCIMI S.A. ya que comparten parte de los accionistas.

Saldos a cierre derivados de servicios recibidos por la sociedad con partes vinculadas:

	Euros	
	2017	2016
Saldos a pagar		
Evoltium, S.L.	-	23.374
Dutilh Abogados, S.L.P.	4.114	605
Total saldos a pagar	4.114	23.979

14.2 Transacciones con partes vinculadas

	Euros	
	2017	2016
Servicios recibidos		
Evoltium, S.L.	18.000	59.374
Dutilh Abogados, S.L.P.	69.720	27.924
Total servicios recibidos	87.720	87.298

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene un saldo a pagar con Evoltium, S.L de 0 euros (23.374 euros en 2016). Evoltium, S.L. y la Sociedad firmaron en abril de 2015 un contrato de gestión por el cual se acuerda la designación de Evoltium, S.L como administradora y gestora de los activos de Única Real Estate, S.L así como la prestación de otros servicios de dirección y administración general. Dicho contrato de gestión se canceló con efectos desde el 1 de julio de 2017, pasando los gestores a tener cada uno de ellos una relación mercantil directa con la Sociedad bajo el Régimen General Asimilado. La remuneración total percibida por Evoltium, S.L durante 2017 fue de 18.000 euros (59.374 euros en 2016).

Las transacciones registradas con Dutilh Abogados, S.L.P. corresponden a la totalidad de los honorarios percibidos por servicios legales prestados y además el subarriendo de parte de la oficina sita en calle O'Donnell 12 – 8ª planta.

15. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Los Administradores consideran que no existen compromisos ni contingencias adicionales a las ya expresadas en el contenido de las presentes cuentas anuales.

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Menos de 1 año	1.027.856	672.873
Entre 1 y 5 años	1.823.671	1.005.994
Más de 5 años	887.407	534.975

16. RETRIBUCIÓN A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

16.1 Retribución a los miembros del Órgano de Administración

Los Administradores de Única Real Estate Socimi, S.A. en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017, han percibido retribución en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios por importe de 54.000 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2016). Estas retribuciones han sido percibidas exclusivamente por los Administradores con funciones ejecutivas de alta dirección. Los Administradores no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de Responsabilidad Civil para dar cobertura a consejeros y directivos por la que ha pagado una prima de 1.061,50 euros en 2017.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los administradores.

16.2. Participaciones, cargos, y actividades de los miembros del Consejo de Administración análogas

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

17. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni 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 de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 12.000 euros (9.000 euros por los servicios de auditoría en el ejercicio 2016). Durante 2017 y 2016 no se han devengado otro tipo de honorarios por ninguna sociedad vinculada con la marca PricewaterhouseCoopers.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION 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:

- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la nota 10, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

- Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre se detallan en la nota 10.
- Durante el ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución del resultado que se expone en la nota 3 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Los inmuebles en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan en la nota 6 de la presente memoria.

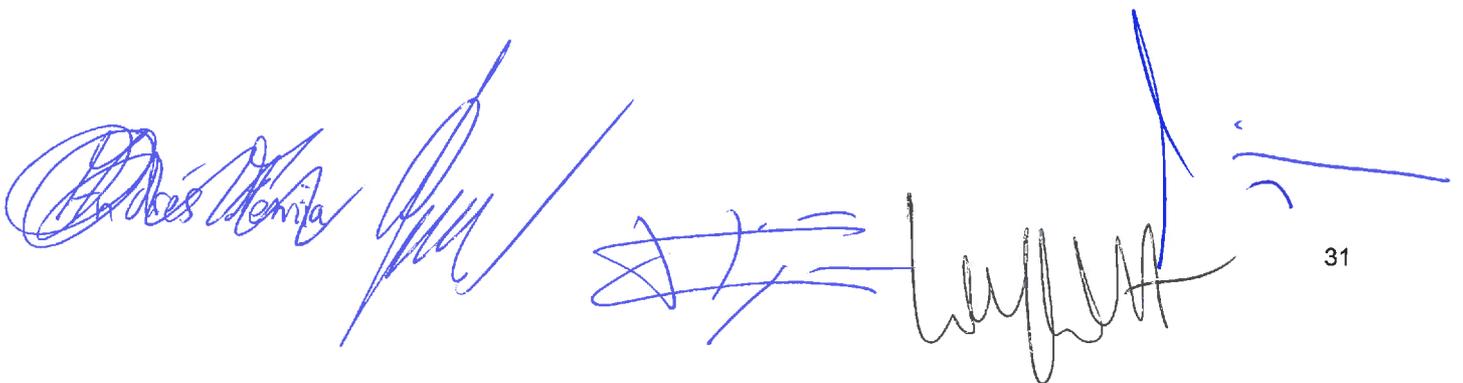
En este sentido, y para cumplir con los requerimientos de información:

Descripción	Ejercicio 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Detallados en Nota 10 – corresponden a su totalidad.
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% 	Al haberse acogido al régimen Socimi durante el ejercicio 2017, todas las reservas identificadas en nota 10 corresponden al gravamen de tipo general.
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% 	Tal y como se indica en Nota 3, la sociedad ha distribuido dividendos durante el ejercicio 2017 como consecuencia de los resultados obtenidos durante el ejercicio 2016 (régimen general). Como consecuencia de los resultados del ejercicio 2017, se propondrá a la aprobación de la Junta la distribución de dividendos, sujetos al gravamen indicado en nota 12.1.
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% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	En fecha 23 de mayo de 2017 se aprueba la distribución del resultado del ejercicio 2016. La distribución del 2017 será aprobada posterior a la formulación de las presentes cuentas anuales.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Detallado en Nota 6, correspondiente a las inversiones inmobiliarias.
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.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Detallado en Nota 6, correspondiente a la totalidad de las inversiones inmobiliarias.
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.	N/A

La intención de los accionistas de la Sociedad es que comience a cotizar en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles dentro del periodo establecido en la Ley 11/2009 y donde cumplirá con el requisito de difusión exigido por la circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil.

20. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre de ejercicio y hasta la fecha de formulación no se han producido hechos posteriores significativos a excepción de la compra del local indicada en Nota 6 y la concesión del préstamo hipotecario para la adquisición de dicho local indicado en Nota 7.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a signature that appears to read 'Antonio María'. To its right are several other signatures, some of which are more stylized and less legible. The signatures are spread across the width of the page.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017
(Expresado en euros)

1. INTRODUCCIÓN

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de 2017 de Única Real-Estate Socimi, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

2. EXPOSICIÓN FIEL DEL NEGOCIO Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

La gestión de la Sociedad y de sus activos la desarrolla internamente la propia Sociedad.

La actividad de la Sociedad se basa en la inversión en locales comerciales para su arrendamiento.

Desde el 11 de septiembre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle O'Donnell 12 de Madrid.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas principalmente, en los Estatutos Sociales y en los manuales de política y control internos. El Consejo de administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la Sociedad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

La Sociedad, ha llevado a cabo su gestión durante el 2017 bajo un entorno de mercado en el que fundamentalmente cabe destacar que, según los últimos datos publicados por el INE, el PIB creció un 3.1% durante el 2017, continuando así la tendencia positiva iniciada desde mediados de 2013. Respecto al PIB la previsión de Focus Economics establece que durante 2018 y años siguientes se vaya produciendo una disminución paulatina para situarse en 2022 en torno al 1,7%, más en línea con las principales economías europeas, tales como Alemania o Francia. En cualquier caso, se prevé que la evolución siga siendo positiva en los próximos años.

En cuanto al mercado de locales comerciales la demanda por parte de los ocupantes de locales comerciales se mantuvo alta durante 2017, destacando el flujo constante de comerciantes retail internacionales que están buscando nuevas oportunidades. Desde el punto de vista de la oferta, continua la limitación en cuanto a espacio disponible, lo que ha dado pie a que muchos operadores minoristas consideren otras localizaciones menos céntricas.

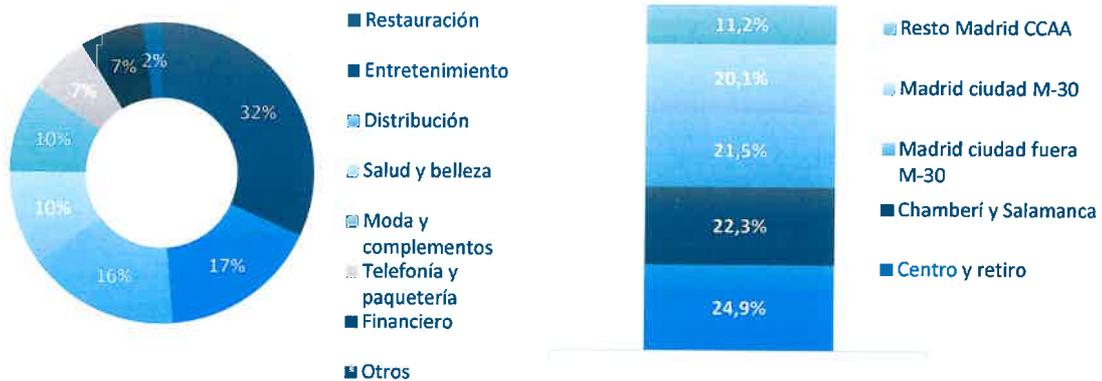
La consolidación de la recuperación y en concreto el buen momento por el que pasa el sector inmobiliario en España, ha atraído de nuevo el interés de inversores internacionales, que buscan una inversión estable.



1

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017
(Expresado en euros)

Única Real-Estate es una sociedad dedicada a la inversión en locales comerciales para su arrendamiento en Madrid Capital y la comunidad de Madrid. A cierre del ejercicio 2017, la Sociedad cuenta con un total de 27 activos, que se distribuyen según su ubicación y uso, de la siguiente forma:



3. MAGNITUDES FINANCIERAS

En el ejercicio 2017, el importe neto de la cifra de negocios fue 1.320.351 euros, un 57% más que en 2016 (840.634 euros), consecuencia principalmente de los 11 activos en rentabilidad adquiridos durante 2017. En menor medida creció el resultado de explotación que ascendió a 589.396 euros, un 14% más respecto a 2016 (516.881 euros), este menor crecimiento respecto de la cifra de negocios es resultado del gasto derivado de un mayor ritmo inversor y al mayor tamaño de la compañía, así como de los costes derivados de la transformación en SOCIMI incurridos en 2017. Cabe destacar que en 2016 el resultado de explotación se benefició de la plusvalía obtenida por la venta de un apartamento que la Sociedad poseía y que ascendió a 63.236 euros

El resultado neto presentó un resultado positivo de 348.060 euros, un 21% más que en 2016 (286.842 euros) reflejando ya la aplicación del régimen SOCIMI con un tipo del 0% en el impuesto de sociedades.

Respecto al Balance de situación, cabe destacar que el coste las inversiones inmobiliarias a cierre de 2017 ascendieron a 30.869.131 euros, un incremento del 63% respecto al cierre de 2016 (18.955.782 euros). Esto fue debido a la fuerte actividad inversora con la adquisición de 11 locales comerciales por un coste contable de 11.913.349 euros en 2017.

Los fondos propios a 31 de diciembre de 2017 ascendían a 21.912.375 euros creciendo un 30% con respecto al ejercicio anterior (16.888.587 euros), dentro de los Fondos Propios, la partida de capital social suponía 10.030.400 euros, un 26% más. El crecimiento en las partidas de Fondos Propios se debe principalmente a la ampliación de capital llevada a cabo por 4.915.200 euros. En la parte del pasivo, la deuda bruta sumó un total 10.438.435 euros, mientras que la deuda neta era 8.394.617 euros a cierre de 2017 (5.653.595 euros y 1.512.427 euros respectivamente a cierre de 2016). El ratio de deuda neta sobre inversiones inmobiliarias era del 27.4% cumpliendo holgadamente con los criterios de apalancamiento establecidos en las políticas de inversión.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017
(Expresado en euros)

4. EXPECTATIVAS PARA EL EJERCICIO SIGUIENTE Y EJERCICIOS FUTUROS

De forma general, las expectativas de la compañía a futuro se centran en:

- Cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) durante el segundo trimestre de 2018.
- Continuar su crecimiento por medio de nuevas inversiones en locales comerciales y gestión de sus arrendamientos.

5. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

6. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

A cierre de 2017 y 2016, la Sociedad no posee acciones propias ni ha efectuado transacciones durante el ejercicio con participaciones / acciones propias.

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

De acuerdo con el acogimiento al régimen de SOCIMI, la Sociedad cuenta con unas limitaciones y unas obligaciones respecto al reparto de dividendos, son:

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que obliga a la distribución de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- A) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta ley.
- B) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017
(Expresado en euros)

transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.

C) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

8. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad, en el ejercicio 2017, ha obtenido liquidez principalmente por:

- Aportaciones de los Socios, mediante ampliación de capital de 4.915.200 euros.
- Deuda hipotecaria con entidades de crédito sobre los locales adquiridos por una cuantía de 5.038.480 euros. A 31 de diciembre la deuda bruta total de la Sociedad ascendía a 10.438.435 euros.

La sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido otros instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

9. GESTIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario está fuertemente ligado a la marcha de la economía en su conjunto, tanto por su estrecha relación con el consumo de las familias, como por el lado de la inversión. Así mismo mantiene una fuerte relación con el sector financiero, viéndose afectado por cambios en la política monetaria.

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

A 31 de diciembre de 2017 la financiación de la Sociedad se estructuraba mediante veinte préstamos con diferentes entidades bancarias por un importe nominal total pendiente de 10.438.435 euros (5.653.595 euros a 31 de diciembre de 2016). Dichas deudas han generado unos intereses por importe de 175.763 euros (99.866 euros a 31 de diciembre de 2016). Del endeudamiento total el 44,0% son préstamos a tipo variable, es decir 4.596.662 € euros de principal pendiente a 31 de diciembre de 2017. El resto del endeudamiento de la Sociedad, 5.841.773 euros de principal pendiente a 31 de diciembre de 2017, son préstamos a tipo fijo y por tanto que no están expuestos al riesgo de tipo de interés.

La Sociedad gestiona este riesgo de tipo de interés precisamente manteniendo un alto porcentaje de su deuda en tipo fijo.



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017
(Expresado en euros)

a.2) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y puesto que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio podría surgir de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad de momento no realiza.

Adicionalmente durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016, todos los préstamos de la Sociedad estaban denominados en Euros.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

En cualquier caso, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

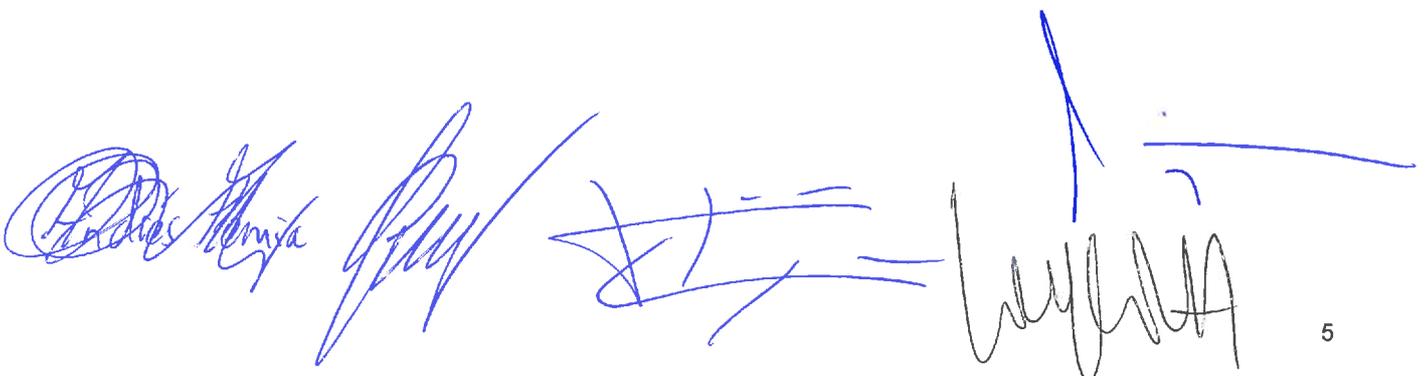
- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo.
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de estos, dado que el efecto del descuento no es significativo.



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017
(Expresado en euros)

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	134.220	-	-	-	134.220
Deudas con entidades de crédito	356.684	391.565	1.228.010	8.462.176	10.438.435
Otras cuentas a pagar	146.600	-	-	503.028	649.628
Total	637.504	391.565	1.228.010	8.965.204	11.222.283

Al 31 de diciembre de 2016	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	103.922	-	-	-	103.922
Deudas con entidades de crédito	172.001	185.159	224.671	5.071.764	5.653.595
Otras cuentas a pagar	308.000	-	-	362.357	670.357
Total	583.923	185.159	224.671	5.434.121	6.427.874

La Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito por un nominal de 300.000 euros a los efectos de disponer de liquidez adicional. Esta póliza de crédito es renovable anualmente y a 31 de diciembre de 2017 estaba totalmente disponible, no habiéndose dispuesto ninguna cantidad.

Valor razonable

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa, la vida útil y el valor recuperable, entendiéndose este, como el mayor entre el valor razonable y el valor en uso; considerando por tanto los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por Savills en su condición de expertos valoradores independientes. La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado" así como método de descuento de flujos esperados de caja para los próximos 10 años (que han sido calculados considerando los incrementos de IPC, duración de los contratos, etc.) y de acuerdo a los criterios de valoración RICS. El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna, menos los costes de la transacción.

Tras los resultados obtenidos a través de la valoración del experto independiente, no se han detectado indicios de deterioro en ninguno de los inmuebles que componen el portafolio. De acuerdo con esta valoración la totalidad del portafolio de activos inmobiliarios de la Sociedad es de 35.500.000 euros a cierre de 2017.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro cuya cobertura se estima suficiente en relación al valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

Información sobre el pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad es de 30 días a cierre de 2017. En este sentido, la Sociedad cumple con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la ley 15/2010, de 5 de julio. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017
(Expresado en euros)

10. PERSONAL

El número medio de empleados en el curso del ejercicio, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	2017	2016
Alta Dirección (Consejeros)	2	-
Administración	3	2
Total empleo medio	5	2

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categoría profesional	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2	-	2
Administración	2	2	4
Total	4	2	6

Categoría profesional	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	-	-	-
Administración	-	2	2
Total	-	2	2

Ni durante el ejercicio 2017 ni durante el ejercicio 2016 se ha empleado personal con discapacidad mayor o igual al 33%.

11. MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

12. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

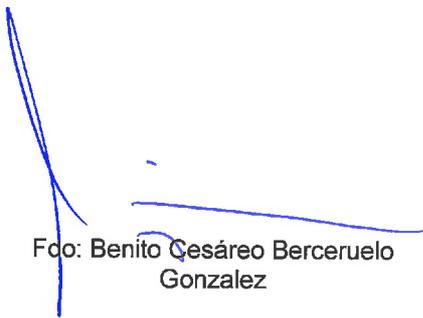
Desde el cierre del ejercicio 2017 hasta la fecha, la Sociedad ha firmado un nuevo préstamo hipotecario por importe de 370.000 euros con un vencimiento a 15 años, el cual está garantizado por uno de los locales adquiridos a finales de 2017, posteriormente a la firma de dichos préstamos la Sociedad adquirió un nuevo inmueble ubicado en Madrid Capital por 650.000 euros.

ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

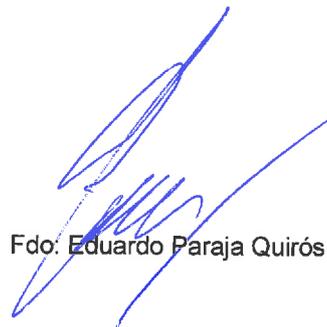
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de Única Real Estate SOCIMI, S.A. en fecha 20 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 20 de marzo de 2018



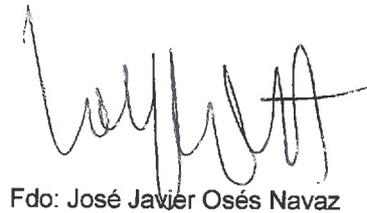
Fdo: Benito Cesáreo Berceruelo
Gonzalez



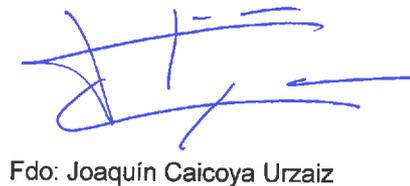
Fdo: Eduardo Paraja Quirós



Fdo: Andrés Fernia Bustillo



Fdo: José Javier Osés Navaz



Fdo: Joaquín Caicoya Urzaiz