DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

CORONA PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.U.

JULIO DE 2016

El presente Documento Informativo de Incorporación (en adelante el "**Documento Informativo**") al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "**MAB-SOCIMI**"), de la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (en adelante "**CORONA**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 6/2016, del 5 de febrero, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "**Circular del MAB 6/2016**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 6/2016 y en la Circular del MAB 8/2016, de 5 de febrero sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante la "**Circular 8/2016**").

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el apartado quinto, de la Circular del MAB 8/2016, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que CORONA cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 6/2016.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN 1

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO 6

1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 6

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 6

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social) 6

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 8

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 15

1.6. Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera. 16

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión 16

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 21

1.6.3. Información fiscal 22

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 29

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad 30

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 40

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 41

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 42

1.10. Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. 43

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos en el ejercicio 2014, ejercicio 2015 y ejercicio en curso 43

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo 43

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor 44

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 45

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento 45

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 46

1.14.1. Previsiones sobre ingresos y gastos futuros 46

1.14.2. Confirmación de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica 49

1.14.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones 49

1.14.4. Aprobación del consejo de administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra .. 49

1.14.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones 50

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 50

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural 50

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos 51

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control 53

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica 53

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital 53

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas 54

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa. 54

1.19. Información financiera 58

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas 58

1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello 67

1.19.3. Descripción de la política de dividendos 67

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 68

1.20. Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante 68

1.21. Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la compañía 68

1.22. Reglamento interno de conducta 68

1.23. Factores de riesgo 69

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés 69

1.23.2. Riesgos operativos y de valoración 70

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario 74

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones 75

1.23.5. Riesgos fiscales 76

1.23.6. Otros Riesgos 78

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 79

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 79

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 79

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 79

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI .. 81

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 82

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .. 83

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad 83

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 85

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 88

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 90

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 91

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. 91

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor 91

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI 92

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI 93

ANEXO II Estados Financieros Anuales consolidados e informe del auditor para el ejercicio 2014 94

ANEXO III Estados Financieros Anuales consolidados e informe del auditor para el ejercicio 2015 95

ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Compañía y resumen de la valoración de los activos inmobiliarios 96

ANEXO V Estados financieros anuales individuales e informes del auditor para los ejercicios 2014 y 2015 97

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 6/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad ha encargado a JLL Valoraciones, S.A. (en adelante, "JLL") una valoración independiente del negocio de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 3 de mayo de 2016 con datos referidos al 31 de diciembre de 2015, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo de Incorporación al MAB. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para la emisión de esta valoración, JLL se ha basado, principalmente, en: i) relación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad y su valoración de mercado a fecha 31 de diciembre de 2015 realizado por el propio JLL, ii) estados financieros individuales y consolidados auditados a fecha 31 de diciembre de 2015 de la Sociedad y de las filiales, , iii) declaración del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 y iv) acuerdos con los proveedores de servicios de la Sociedad y sus filiales.

El citado informe de valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards".

A la fecha de la valoración, la Sociedad presenta como único activo la tenencia del 100% de las participaciones de 5 filiales que a su vez son sociedades acogidas al régimen fiscal de las SOCIMI (en adelante las "**Sociedades Dependientes**"). Las características de la cartera inmobiliaria y su estructura societaria es la siguiente:

Sociedad	Activo inmobiliario en propiedad	Provincia	Ciudad	Uds. Parking	SBA
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.	MB One	Madrid	Alcobendas	449 int 381 ext	22.129 m^2
Chameleon (Cedro), S.L.U.	Cedro	Madrid	Alcobendas	301 int 80 ext	17.038 m^2
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.	Sant Cugat Green	Barcelona	Sant Cugat del Valles	311 int 211 ext	26.106 m^2
Chameleon (Esplugues), S.L.U.	Edificio Illumina	Barcelona	Esplugues del Llobregat	319 int	20.953 m^2
Gloin Investment, S.L.U.	Delta Nova 4 Delta Nova 6	Madrid	Madrid	260 386	10.139 m^2 14.708 m^2

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Corona se ha utilizado Triple NAV como método de valoración. Mediante esta metodología se estima el valor de la Sociedad sobre la base del valor razonable de sus activos netos de la deuda financiera y de otros pasivos exigibles o

cargas latentes a su valor de mercado y una valoración de los costes de estructura recurrentes. También se han descontado los impuestos generados como consecuencia de las plusvalías afloradas al realizar las depuraciones y reevaluaciones del activo y del pasivo.

Este método de valoración Triple NAV (NNNAV) también es conocido como Patrimonio Neto Ajustado después de impuestos y de otros ajustes. Basándose en el balance de situación existente trata de determinar el valor de las acciones de la Sociedad tomando como referencia la estimación de su valor patrimonial.

La metodología Triple NAV se aplica bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Para estimar el valor de los fondos propios de la Sociedad se ha partido de su balance individual y se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Patrimonio Neto contable

  Se ha partido del valor contable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 al que se le han añadido los ajustes realizados para alcanzar primero el NAV y posteriormente el NNNAV.

- Estimación del valor razonable del activo

  La Sociedad en su activo sólo cuenta con el 100% de las participaciones de sus sociedades filiales y de efectivo en caja.

  El valor razonable del efectivo en caja coincide con su valor en libros, mientras que para determinar el valor razonable de las participaciones se ha realizado una estimación del valor de los fondos propios de cada una de las 5 sociedades filiales a fecha 31 de diciembre de 2015. La metodología empleada para estos casos también ha sido Triple NAV.

- Patrimonio Neto Ajustado (NAV)

  Como consecuencia de las diferencias entre el valor razonable de los activos y su valor en libros, surgen plusvalías o minusvalías. Se ha procedido a realizar los ajustes correspondientes sobre el patrimonio neto contable, añadiendo o deduciendo las plusvalías o minusvalías, para determinar el Patrimonio Neto Ajustado (NAV).

- Ajustes por revaluaciones en el Pasivo

  Se ha procedido con el pasivo de la misma manera que con el activo, y se han determinado las plusvalías o minusvalías latentes que se encuentran en estas cuentas, realizando posteriormente los ajustes correspondientes sobre el Patrimonio Neto Ajustado.

- Ajustes por gastos de estructura

  Se ha realizado un ajuste por los gastos de estructura recurrentes en los que debe incurrir la Sociedad para su correcto funcionamiento: gastos de gestión y administración, comisiones bancarias, auditorias, servicios jurídicos, servicios fiscales y de contabilidad.

- Ajustes por impuesto de sociedades

  Como consecuencia de las plusvalías y/o minusvalías afloradas en las revaluaciones del activo y pasivo, se ha realizado el ajuste correspondiente por la aplicación del impuesto de sociedades al tipo de gravamen vigente a fecha de la valoración.

A continuación se detalla el cálculo realizado para la valoración de la Sociedad mediante la metodología Triple NAV:

Cálculo del NNNAV	Min	Medio	Max
Patrimonio Neto Contable (a)	**32.583.704**	**32.583.704**	**32.583.704**
V.razonable Inv. Inmobiliarias	0	0	0
V.contables Inv. Inmobiliarias	0	0	0
(+) Plusvalía en Inv. Inmobiliarias (b)	**0**	**0**	**0**
V.razonables Inv.empresas grupo y otras inv. Finan	76.580.000	92.300.000	108.740.000
V.contables Inv. Empresas grupo y otras inv. Finan	-31.519.659	-31.519.659	-31.519.659
(+) Plusvalía en Inv. Empresa grupo y otras Inv. Finan (c)	**45.060.341**	**60.780.341**	**77.220.341**
V.razonable cta deudores comerciales y ctas por cobrar	9.166	9.166	9.166
V.contable cta deudores comerciales y ctas por cobrar	-9.166	-9.166	-9.166
(+) Plusvalía con deudores comerciales y ctas por cobrar (d)	**0**	**0**	**0**
Total Plusvalía	**45.060.341**	**60.780.341**	**77.220.341**
NAV: Patrimonio Neto Ajustado	**77.644.045**	**93.364.045**	**109.804.045**
V.razonable de la deuda con terceros	0	0	0
V.contables de la deuda con terceros	0	0	0
(-) Ajuste por deuda con terceros (e)	**0**	**0**	**0**
V.razonable de la deuda con empr del grupo y asoc	164	164	164
V.contable de la deuda con empr del grupo y asoc	-164	-164	-164
(-) Ajuste por deuda con empr del grupo y asoc (f)	**0**	**0**	**0**
(-) Ajuste por imptos latentes diferidos (g)	**0**	**0**	**0**
(-) Ajustes por gastos de estructura (h)	**702.964**	**683.405**	**664.902**
(-) Ajuste por Impuesto de Sociedades (0%) (i)	**0**	**0**	**0**
NNNAV: Triple NAV	**76.941.081**	**92.680.640**	**109.139.143**
NNNAV: Triple NAV Redondeado	**76.940.000**	**92.680.000**	**109.140.000**

Como conclusión y en base a la valoración llevada a cabo por JLL, el rango del valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 se encuentra situado entre 76.940.000 euros y 109.140.000 euros, con un valor medio en torno a 92.680.000 euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por JLL de las acciones de la Compañía, con fecha 3 de mayo de 2016, en relación a los datos a 31 de diciembre de 2015, el consejo de administración celebrado con fecha 4 de mayo de 2016, ha fijado un valor

de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 17,98, lo que supone un valor de mercado de las acciones de 109.135.759,16 euros.

Principales riesgos de inversión

Además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, los cuales podrían afectar de manera significativa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

i. Nivel de endeudamiento

El Grupo de la Sociedad ha financiado la inversión realizada, fundamentalmente, con fondos de su accionista único, la sociedad Chameleon (REIT) Holdco, S.à r.l., y a través de préstamos a largo plazo concedidos por entidades de crédito. Estos préstamos se corresponden con: (i) el préstamo concedido por la entidad Euro Dinero S.à r.l. a las sociedades dependientes de la Sociedad, en noviembre de 2014 y marzo de 2015 (vencimiento en 2019) que a 31 de diciembre de 2015 ascendía a 94,5 millones de euros; y (ii) el préstamo bancario con garantía hipotecaria otorgado por ING (vencimiento en 2018) que asciende a 27,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2015, en el cual la sociedad dependiente Chameleon (Cedro), S.L.U. se subrogó en octubre de 2014.

El Grupo tiene suscrito instrumentos de cobertura de riesgos de tipo de interés al objeto de reducir razonablemente el riesgo de un incremento de los tipos de interés.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas bajo los referidos préstamos por parte de las sociedades dependientes de la Sociedad y la propia Sociedad afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor.

Resaltar que tal y como se detalla en el apartado 1.18 a fecha 31 de marzo de 2016, la Sociedad dispone de deuda intragrupo con su accionista único, Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l. por importe de 21,9 millones de euros.

ii. Riesgo de cambios normativos

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

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

iii. Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Los consejeros D. Jean-François Bossy, D. Diego San José de Santiago y D. Michael Joseph Slattery ejercen el cargo de consejero en otras sociedades con similar actividad que el objetivo social de la Sociedad. Dichas sociedades son participadas indirectamente por fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group, L.P. (en adelante "**Blackstone**"), y por tanto los consejeros actúan como representantes.

iv. Influencia del actual accionista único

La Sociedad se encuentra controlada por un único accionista, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los potenciales nuevos accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del consejo de administración.

v. Concentración geográfica de producto y mercado

Los edificios que posee la Sociedad se encuentran distribuidos entre la Comunidad de Madrid y Barcelona. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas comunidades autónomas o por condiciones económicas particulares que presenten estas regiones, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

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

D. Jean-François Bossy, como Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de CORONA, en ejercicio de la delegación conferida expresamente por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 21 de enero de 2016, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 6/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

D. Jean-François Bossy, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

La cuentas anuales individuales de CORONA elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las cuentas anuales consolidadas de CORONA elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 y al ejercicio de cinco meses y diez días terminados el 31 de diciembre de 2014, han sido auditadas por Deloitte Auditores, S.L. (en adelante "Deloitte") domiciliada en Plaza Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 10.321, Folio 8.859, Hoja 137 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Para el ejercicio 2014 y 2015, la Sociedad, de manera voluntaria (al no estar obligada a auditarse), contrató los servicios profesionales de Deloitte para llevar a cabo la auditoría de dichos ejercicios sin acuerdo previo del accionista único nombrando a Deloitte auditor de la Sociedad. No obstante, de cara a la auditoría del ejercicio 2016, si bien a fecha del presente Documento Informativo no se ha nombrado todavía auditor, el consejo de administración de la Sociedad estima que el accionista único nombrará formalmente a Deloitte como auditor antes del fin del ejercicio a auditar.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A87.066.460, domicilio social situado en calle

Aribau nº171, Barcelona (España) y constituida con carácter unipersonal por tiempo indefinido bajo la denominación Chameleon Holding Spain, S.A.U. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Carlos Rives Gracia, con fecha 22 de julio de 2014, bajo el número 1.761 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de julio de 2014 en el Tomo 32.513, Folio 188, Sección 8, Hoja M-585.216.

Inicialmente, el domicilio social estaba situado en calle Hermosilla nº3, Madrid (España). Con fecha 18 de septiembre de 2014, el socio único decidió cambiar el domicilio social a calle Aribau nº171, Barcelona, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Camilo José Sexto Presas, con fecha 18 de septiembre de 2014, bajo el número 1.853 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 12 de enero de 2015 en el Tomo 44.619, Folio 55, Hoja B-461.368, Inscripción 4ª.

El 29 de septiembre de 2014 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I).

Consecuentemente, con fecha 11 de diciembre de 2014, se acordó cambiar la denominación social de Chameleon Holding Spain, S.A.U. a Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U., según decisión de socio único de fecha 26 de septiembre de 2014. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura pública de fecha 22 de diciembre otorgada ante el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 2.688 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 16 de marzo de 2015, Tomo 44619, Folio 57, en la hoja B-461.368, inscripción 7ª.

Posteriormente, con fecha 5 de febrero de 2016, se acordó cambiar la denominación social de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U., a Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 251 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 12 de mayo de 2016, Tomo 44619, Folio 59, en la hoja B-461368, inscripción 12ª.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los "**Estatutos**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la "**Ley de SOCIMI**"), y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, es el siguiente:

"*Artículo 2.- Objeto social*

La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido. CNAE 6832*
b) *La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para*

las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. CNAE 6420

c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, representando, al menos el 80 por ciento del valor del activo, y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. CNAE 6420*

d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva. CNAE 6420*

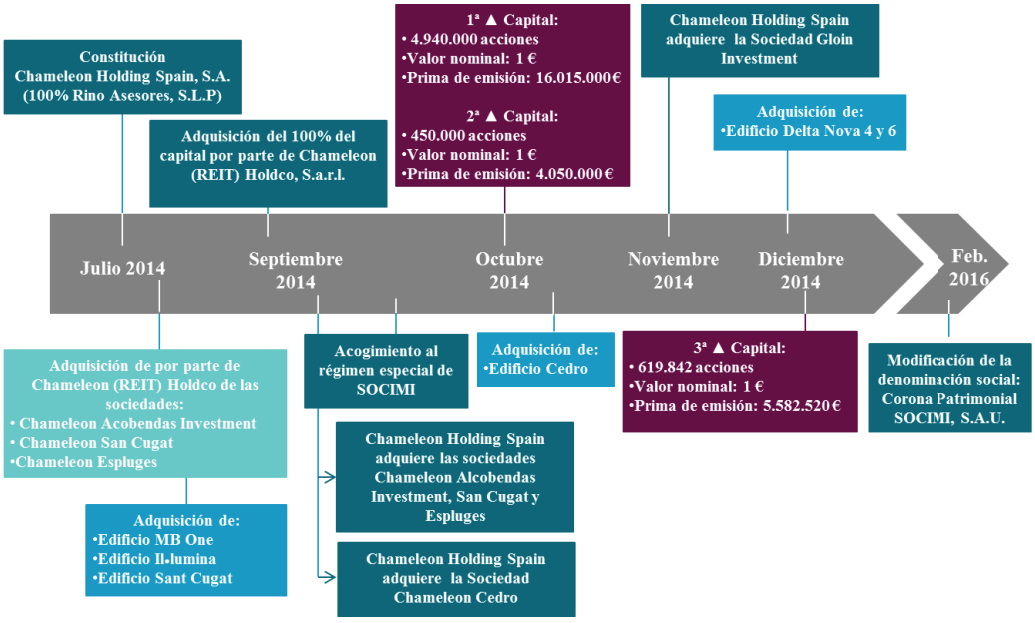
Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de personas que ostenten dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplidos los requisitos administrativos exigidos."

Asimismo las Sociedades Dependientes (que se detallan a continuación en el apartado 1.4.) tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

El Emisor y sus Sociedades Dependientes (las Sub-SOCIMIs) forman un sub-grupo dentro de un grupo más amplio de sociedades controladas indirectamente por determinados fondos de inversión vinculados a Blackstone dedicadas a la adquisición y arrendamiento de edificios de oficinas en la Comunidad de Madrid y Barcelona y en el que participan otras sociedades que optaron por el régimen de SOCIMI.

A continuación se muestran los acontecimientos principales acaecidos desde el año 2014 y que se explican posteriormente:



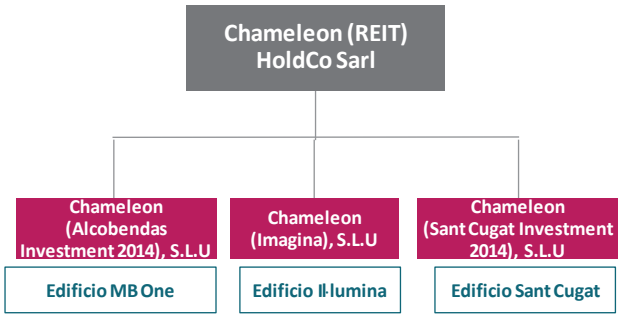
El 22 de julio de 2014 se constituyó la Sociedad con la denominación social de Chameleon Holding Spain, S.A. (en adelante la "Sociedad") con carácter unipersonal y domicilio social fijado en calle Hermosilla nº3 de Madrid. El capital social era de sesenta mil euros (60.000 euros) dividido y representado por acciones nominativas de un euro (1 euro), desembolsado sólo el 25% correspondiente a 15.000 euros por la compañía Rino Asesores, S.L.P. accionista único de Chameleon Holding Spain, S.A., quedando pendiente por desembolsar el 75% restante. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Carlos Rives García, con fecha 22 de julio de 2014, bajo el número 1.761 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de julio de 2014 en el Tomo 32.513, Folio 188, Sección 8, Hoja M-585216.

El 22 de julio de 2014 Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l., compañía controlada indirectamente por determinados fondos de inversión vinculados a Blackstone (ver apartado 1.17) adquirió a Rino Asesores, S.L.P:

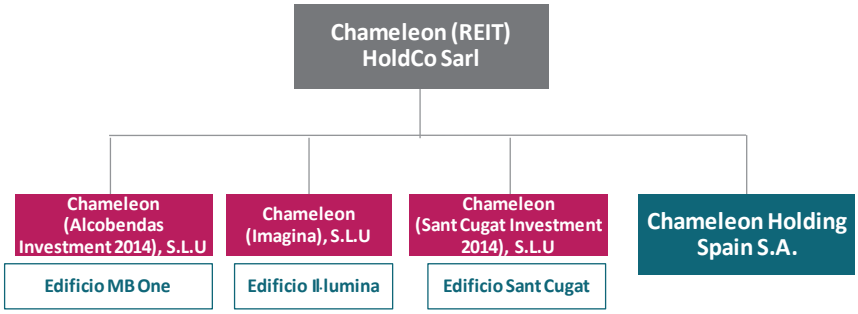
- El 100% de las participaciones sociales de la sociedad Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. (antes Eyewitness Inversiones, S.L.U.), compuesta por 3.000 participaciones sociales, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Camilo José Sexto con fecha 22 de julio de 2014, bajo el número 1.513 de su protocolo.
- El 100% de las participaciones sociales de la sociedad Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U. (antes Decret Inversiones 2014, S.L.U.), compuesta por 3.000 participaciones sociales, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Camilo José Sexto con fecha 22 de julio de 2014, bajo el número 1.504 de su protocolo.
- El 100% de las participaciones sociales de la sociedad Chameleon (Imagina), S.L.U., (antes Dominion Inversiones 2014, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Camilo José Sexto con fecha 22 de julio de 2014, bajo el número 1.509 de su protocolo.

El 25 de julio de 2014 Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l., llevó a cabo las siguientes inversiones:

- Adquisición del edificio MB One, situado en Alcobendas (Madrid) que cuenta con una superficie bruta alquilable de 22.129 m^2 distribuidos en semisótano, planta baja, primera, segunda y tercera planta, a través de la sociedad Chameleon (Alcobendas Investments 2014), S.L.U.
- Adquisición del Edificio Sant Cugat Green situado en Sant Cugat de Vallés (Barcelona). Dicho inmueble cuenta con una superficie bruta alquilable de 26.106 m^2, distribuido en un edificio de oficinas (Edificio A) de 8 plantas y un edificio adicional, de 3 plantas y el parking, a través de la sociedad Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.
- Adquisición del edificio Il·lumina situado en Esplugues de Llobregat (Barcelona) el cual cuenta con una superficie bruta alquilable de 20.953 m^2 distribuidos en semisótano, planta baja, primera, segunda y tercera planta, a través de la sociedad Chameleon (Imagina), S.L.U.

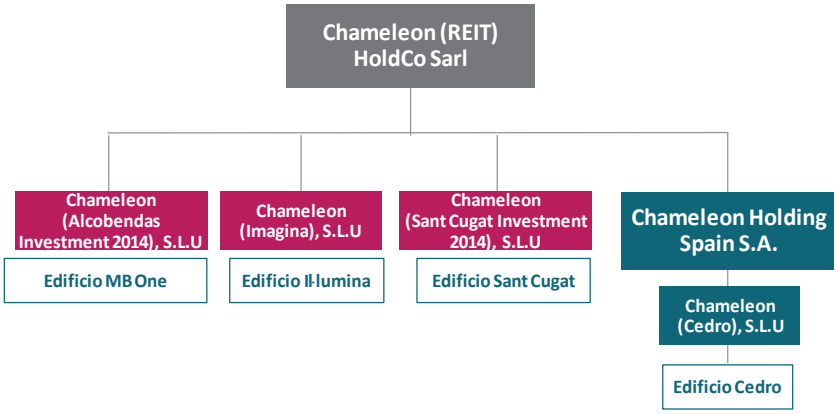


El 18 de septiembre de 2014 Rino Asesores S.L.P., accionista único, vendió a Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l. las 60.000 acciones representativas de la totalidad del capital social de Chameleon Holding Spain, S.A., convirtiéndose en accionista único (en adelante "Accionista Único"), en virtud de la escritura pública de 18 de julio autorizada por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 1.851 de su protocolo.



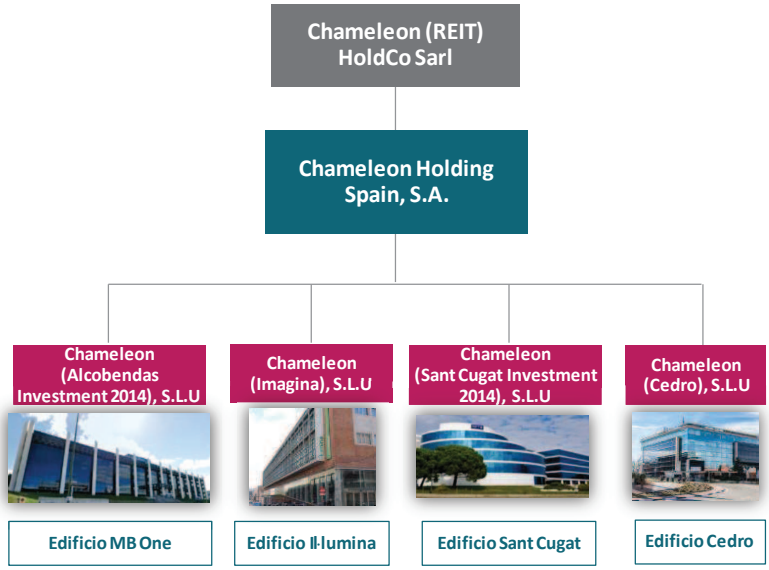
Con fecha 18 de septiembre de 2014, el socio único decidió cambiar el domicilio social a calle Aribau nº171, Barcelona (Madrid), en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Camilo José Sexto Presas, con fecha 18 de septiembre de 2014, bajo el número 1.853 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 12 de enero de 2015 en el Tomo 44.619, Folio 55, Hoja B-461.368, Inscripción 4ª.

Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Cedro), S.L.U. (antes Moremas Inversiones 2014, S.L.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, propiedad de Rino Asesores S.L.P., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Camilo José Sexto con fecha 25 de septiembre de 2014, bajo el número 1.892 de su protocolo.



Adicionalmente, a dicha fecha Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l., vendió a la Sociedad:

- El 100% de las participaciones sociales de la sociedad Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. (antes Eyewitness Inversiones, S.L.), compuesta por 941.400 participaciones sociales, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Camilo José Sexto con fecha 25 de septiembre de 2014, bajo el número 1.887 de su protocolo.
- El 100% de las participaciones sociales de la sociedad Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U. (antes Decret Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 635.500 participaciones sociales, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Camilo José Sexto con fecha 25 de septiembre de 2014, bajo el número 1.888 de su protocolo.
- El 100% de las participaciones sociales de la sociedad Chameleon (Imagina), S.L.U., (antes Dominion Inversiones 2014, S.L.) compuesta por 512.500 participaciones sociales, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Camilo José Sexto con fecha 25 de septiembre de 2014, bajo el número 1.889 de su protocolo.



El 26 de septiembre de 2014 se elevó a público el acogimiento al régimen social de SOCIMI tanto de la Sociedad como de sus filiales, siendo éste comunicado a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 29 de septiembre del mismo año.

Compañía	Notario	Número Protocolo	Fecha Inscripción
Chameleon Holding Spain	Camilo J. Sexto	1.917	26/09/2014
Chameleon Alcobendas	Camilo J. Sexto	1.918	26/09/2014
Chameleon Sant Cugat	Camilo J. Sexto	1.919	26/09/2014
Chameleon Imagina	Camilo J. Sexto	1.920	26/09/2014
Chameleon Cedro	Camilo J. Sexto	1.921	26/09/2014
Gloin Investment	Fernando Fernández Medina	2.203	09/09/2014

El 3 de octubre de 2014, la Sociedad a través de la filial Chameleon (Cedro), S.L.U. llevó a cabo la adquisición del edificio Cedro situado en Alcobendas (Madrid) con una superficie bruta alquilable de 17.038 m^2 distribuidos en semisótano, planta baja, primera, segunda, tercera y cuarta planta.

El 15 de octubre de 2014 el accionista único decidió realizar el desembolso del capital pendiente al momento de la constitución de la Sociedad, por importe de 45.000 euros. Asimismo, en la misma fecha procedió a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 16.015.000 euros, decisión que fue elevada a pública en la escritura pública autorizada el 22 de octubre de 2014 por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 2.118 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 23 de febrero de 2015 en el tomo 44619, folio 56, la hoja B-461368, inscripción 6ª, en fecha 23 de febrero de 2015.

Adicionalmente, en la misma fecha el accionista único decidió llevar a cabo una segunda ampliación de capital por importe de 450.000 euros mediante la emisión de 450.000 acciones a

un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 4.050.000 euros y fue elevada a público en virtud de la misma escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas, con fecha 22 de octubre de 2014, bajo el número 2.118 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 23 de febrero de 2015 en el tomo 44619, folio 56, hoja B-461368, inscripción 6ª. Resaltar que las ampliaciones de capital mencionadas anteriormente fueron suscritas en su totalidad por el accionista único de la Sociedad.

Con objeto de gestionar los edificios de oficinas Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Cedro), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U., firmaron un contrato de gestión de la propiedad con CBRE Real Estate, S.A. el 12 de noviembre de 2014. Dicho acuerdo de gestión se detalla en el apartado 1.6.1 del presente Documento.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Gloin Investments, S.L.U., compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un precio de 1.297 euros, en virtud de escritura otorgada por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 2.648 de su protocolo. En el caso de la filial Gloin Investment, el acogimiento al régimen social de SOCIMI fue elevado a público el 9 de septiembre de 2014 y comunicado a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 17 de septiembre del mismo año.

Por su parte, Gloin Investments, S.L.U se adhirió al contrato de gestión firmado con CBRE el 23 de diciembre de 2014, en los mismos términos y condiciones.

Adicionalmente el 9 de diciembre de 2014, con efectos desde el 25 de julio de 2014, Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U. suscribieron con Blackstone Property Management Limited un contrato de consultoría inmobiliaria. Por su parte, Chameleon (Cedro), S.L.U. se adhirió al mencionado contrato en virtud de adenda firmada el 29 de abril de 2016, con efectos desde el 3 de octubre de 2015. Gloin Investment, S.L.U., el 3 de junio de 2015 celebró un contrato con Blacstone Property Management Limited en los mismos términos que el resto de filiales, con fecha efecto desde el 23 de diciembre de 2014. Dicho acuerdo de consultoría inmobiliaria se detalla en el apartado 1.6.1 del presente Documento.

Con fecha 22 de diciembre de 2014, se acordó cambiar la denominación social de Chameleon Holding Spain, S.A. a Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 2.688 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 16 de marzo de 2015, tomo 44619, folio 57, en la hoja B-461368, inscripción 7ª.

Con fecha 23 de diciembre de 2014, el accionista único llevó a cabo una tercera ampliación de capital por importe de 619.842 euros mediante la emisión de 619.842 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 5.582.520,37 euros y fue

elevada a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Andrés A. Sexto Carballeiro, con fecha 11 de marzo de 2015, bajo el número 439 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 10 de junio de 2015 en el tomo 44619, folio 58, hoja B-461368, inscripción 9ª. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita por el accionista único de la Sociedad.

Asimismo, en la misma fecha que la mencionada ampliación de capital, se llevó a cabo una ampliación de capital, por el mismo importe, en la filial Gloin Investment S.L.U., que fue íntegramente suscrita por la Sociedad, en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Andrés A. Sexto Carballeiro, con fecha 11 de marzo de 2015, bajo el número de su protocolo 440, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 30 de junio de 2015, en el Tomo 44.835, Folio 170, Hoja B-468920.

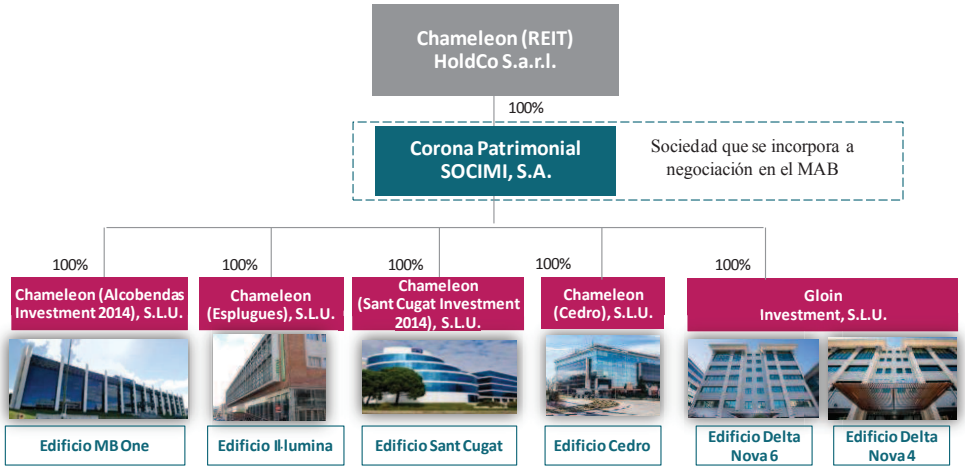
Con fecha 23 de diciembre de 2014 la filial Gloin Investments, S.L.U., realizó las siguientes inversiones:

- Adquisición del edificio Delta Nova 4 situado en Manoteras (Madrid) que cuenta con una superficie bruta alquilable de 10.139 m^2 distribuidos en planta baja, primera, segunda, tercera y cuarta planta.
- Adquisición del edificio Delta Nova 6 situado en Manoteras (Madrid) que cuenta con una superficie bruta alquilable de 14.708 m^2 distribuidos en planta baja, primera, segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta planta.

El 26 de mayo de 2015 la filial Chameleon (Imagina), S.L.U. modificó su denominación social, pasando a denominarse Chameleon (Esplugues), S.L.U. en virtud de la escritura pública autorizada en fecha 26 de mayo de 2015 por el Notario D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 1200 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 8 de julio de 2015, Tomo 44645, Folio 94, hoja B-457053, inscripción 13.

Con fecha 21 de enero de 2016, el Accionista Único acordó cambiar la denominación social de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U., a Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U., en virtud de la escritura pública autorizada en fecha 5 de febrero de 2016 por el Notario D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 251 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 12 de mayo de 2016, Tomo 44619, Folio 59, en la hoja B-461368, inscripción 12ª.

Como consecuencia de las operaciones mencionadas anteriormente, la estructura de la Sociedad y sus filiales (en adelante el "Grupo") es la siguiente:



Por último, se hace constar que, de conformidad con lo expuesto en el apartado 1.19.1 siguiente, a fecha del presente Documento Informativo la entidad Euro Dinero S.à r.l. tiene constituido a su favor un derecho real de prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad salvo las puestas a disposición del proveedor de liquidez para cumplir con el requisito de difusión y liquidez (ver apartados 2.2. y 2.9. del presente Documento Informativo). Dicha prenda se constituyó en garantía de la financiación que se describe en el referido apartado 1.19.1 en virtud de las siguientes pólizas:

(i) Las 60.000 acciones numeradas de la 1 a la 60.000 están pignoradas a favor de Euro Dinero S.à r.l. en virtud de la póliza autorizada el 12 de noviembre de 2014 por el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 277 de su libro registro de operaciones mercantiles.

(ii) Las 5.390.000 acciones numeradas de la 60.001 a la 5.450.000 están pignoradas a favor de Euro Dinero S.à r.l. en virtud de la póliza autorizada el 25 de marzo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 96 de su libro registro de operaciones mercantiles.

(iii) Las 619.842 acciones numeradas de la 5.450.001 a la 6.069.842 están pignoradas a favor de Euro Dinero S.à r.l. en virtud de la póliza autorizada el 15 de febrero de 2016 por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 35 de su libro registro de operaciones mercantiles.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a CORONA a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

i. Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

ii. Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

iii. Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

iv. Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

v. Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.

vi. Ampliar la base accionarial de la Sociedad.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión

La Sociedad, a través de sus filiales, es propietaria de 6 inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2014, de los cuales cuatro se encuentran ubicados en Madrid y dos en Barcelona. A continuación se muestra un detalle de cada uno de los inmuebles:

- Madrid

1) Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.- Edificio MB One

Edificio de oficinas ubicado en Avenida de Europa 19, Alcobendas (Madrid). Adquirido en julio de 2014 con una superficie bruta alquilable de 22.129 m^2, distribuido en 4 módulos y 5 plantas. Cuenta con 830 plazas de garaje, 449 en el parking subterráneo y 381 en el exterior. Adicionalmente cuenta con diferentes salas de reuniones y cafetería. El edificio se encuentra en perfecto estado de uso. A 31 de diciembre de 2015 el 86,4% de la superficie alquilable se encontraba ocupado estando el 13,6% libre. A 31 de marzo de 2016 la ocupación asciende al 87,0%. Actualmente se encuentra alquilado, entre otros, por Citibank, Gemalto, Regus, Kellogg's y Banco Popular-e. La vida media ponderada (en

función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización del mismo), a 31 de marzo de 2016, asciende a 1,30 años.

La superficie bruta alquilable se distribuye de la siguiente forma:

Planta	Superficie Bruta Alquilable (m^2)
3	4.080
2	4.570
1	4.570
Planta Baja	4.174
SemiSotano	4.587
Sótano	148
Total	**22.129**

2) *Chameleon (Cedro), S.L.U.- Edificio CEDRO*

Edificio de oficinas adquirido en octubre de 2014 con una superficie bruta alquilable de 17.038 m^2 distribuido en 6 plantas y perfecto estado de uso. Se encuentra ubicado en Calle Anabel Segura 14, Alcobendas (Madrid). Cuenta con 381 plazas de garaje, 301 en el parking subterráneo y 80 en el exterior. A 31 de diciembre de 2015 el 65,7% del total de superficie bruta alquilable se encontraba ocupada frente al 34,3% vacía. A fecha de 31 de marzo de 2016 la ocupación asciende al 74,0% y el principal inquilino de este edificio es una empresa líder en servicios de consultoría, tecnología y outsourcing. La vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización del mismo), a 31 de marzo de 2016 asciende a 2,75 años.

La superficie bruta alquilable se distribuye de la siguiente forma:

Planta	Superficie Bruta Alquilable (m^2)
4	2.788
3	2.933
2	3.099
1	2.787
Planta Baja	2.479
SemiSotano	2.952
Total	**17.038**

3) *Gloin Investment, S.L.U.- Edificios Delta Nova 4 y Delta Nova 6*

Adquisición en diciembre de 2014 de dos bloques de oficinas en un mismo parque empresarial ubicado en Avenida de Manoteras 46, Alcobendas (Madrid): Delta Nova 4 y

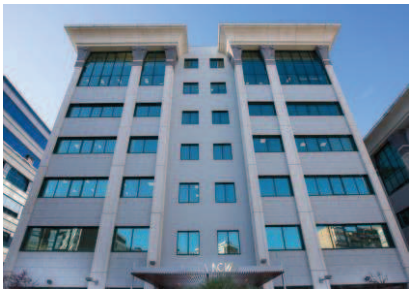
Delta Nova 6, ambos en perfecto estado de uso. El edificio Delta Nova 4 cuenta con una superficie bruta alquilable de 10.139 m^2 distribuidos en 5 plantas de las cuales el 67,9% está ocupado. A fecha 31 de marzo de 2016 la ocupación asciende al 67,9% y sus inquilinos son, entre otros, Azucarera, Canal Cosmopolitan, Clece y Construcciones Sánchez. Adicionalmente cuenta con 260 plazas de garaje. El edificio cuenta con una cafetería de acceso independiente desde la calle y con más de 200 m^2 para almacenamiento en planta baja. La vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización del mismo), a 31 de marzo de 2016, asciende a 3,85 años.

La superficie bruta alquilable se distribuye de la siguiente forma:

Planta	Superficie Bruta Alquilable (m^2)
4	2.117
3	2.117
2	2.117
1	2.117
Planta Baja	1.672
Total	**10.139**

Por su parte, el edificio Delta Nova 6 cuenta con una superficie bruta alquilable de 14.708 m^2 distribuidos en 7 plantas. A fecha 31 de marzo de 2016 la ocupación asciende al 61,1% y sus inquilinos son Clece, Clece Seguridad, CNAT y Construcciones Sánchez. Cuenta con 386 plazas de garaje y con más de 1.000 m^2 para almacenamiento en planta baja. La vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización del mismo), a 31 de marzo de 2016, asciende a 2,41 años.

La superficie bruta alquilable se distribuye de la siguiente forma:



Planta	Superficie Bruta Alquilable (m^2)
6	2.242
5	2.242
4	2.242
3	2.241
2	2.242
1	2.232
Planta Baja	1.267
Total	**14.708**

➢ Barcelona

1) Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.- Edificio Sant Cugat Green

Edificio de oficinas adquirido en julio de 2014, ubicado en Avenida Generalitat 163-167 Sant Cugat del Valles. Cuenta con una superficie alquilable de 26.106 m^2, distribuido en un edificio de oficinas (Edificio A) de 8 plantas. En total dispone de 522 plazas de garaje. El edificio se encuentra en perfecto estado de uso. A 31 de diciembre de 2015 el 99,1% de la superficie se encontraba ocupada. A fecha 31 de marzo de 2016 la ocupación asciende al 100%, siendo sus inquilinos Roche, HP y Sodexo. La vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización del mismo), a 31 de marzo de 2016, asciende a 1,28 años.

La superficie bruta alquilable se distribuye de la siguiente forma:

Edificio A	Superficie Bruta Alquilable (m^2)
4	3.045
3	3.210
2	3.560
1	3.343
Planta Baja	2.971
-1	3.828
-2	3.560
-3	2.589
Total Edificio A	**26.106**

2) Chameleon (Esplugues), S.L.U.- Edificio Il·lumina

Edificio Il·lumina ubicado en Calle Gaspar Fabregas 81, Esplugues de Llobregat (Barcelona). Adquirido en julio de 2014 y remodelado íntegramente en 2004 (antualmente en perfecto estado de uso), se encuentra a menos de diez minutos en coche de la Avenida Diagonal. Cuenta con una superficie bruta alquilable de 20.953 m^2 y dispone de 319 plazas de garaje. A 31 de diciembre de 2015, el 74,2% se encuentra ocupado. A 31 de marzo de 2016 la ocupación asciende al 84,4%, siendo sus inquilinos, entre otros, CCMA TV3, 8TV, AGFA y Randstad. La vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización del mismo), a 31 de marzo de 2016, asciende a 1,86 años.

La superficie bruta alquilable se distribuye de la siguiente forma:

Planta	Superficie Bruta Alquilable (m^2)
3	4.650
2	5.276
1	2.797
Planta Baja	5.942
Sótano	2.288
Total	**20.953**

Contrato de gestión de los activos inmobiliarios

Con objeto gestionar los edificios de oficinas Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Cedro), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U., y Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U., firmaron un contrato de gestión de la propiedad con CBRE Real Estate, S.A. ("**CBRE**") el 12 de noviembre de 2014 siendo la fecha efectiva del mismo el 25 de julio de 2014. En virtud de este contrato, CBRE presta principalmente los siguientes servicios en relación con las oficinas: i) seguimiento del cumplimiento de los contratos así como la gestión de cualquier modificación, ii) creación de una base de datos con la información relativa a cada activo, iii) contacto con los arrendatarios con objeto de informar de cualquier inspección y/o trabajos de reparación, redecoración, etc. iii) responder o informar a los arrendatarios de cualquier aviso de las autoridades, iv) celebración de reuniones si fuese necesario, v) proveer todos los servicios relacionados con la facturación actualización, descuentos, cargos, etc., relacionados con las rentas del alquiler, vi) gestionar la limpieza y seguridad del complejo, vii) verificación del nivel de cumplimiento de los ratios de ocupación, viii) informar sobre los contratos próximos a vencimiento y de aquellos que se renueven, ix) elaboración informes financieros y colaboración en las auditorias anuales y presupuestos de las sociedades, x) asegurarse que todos los requisitos fiscales, catastrales y legislación de la propiedad se respeten durante la duración del contrato, xi) preparar los presupuestos relativos a las rentas y gastos de las propiedades. En contraprestación a los servicios prestados para cada uno de los activos, y tras la revisión de los fees acordados llevada a cabo en marzo de 2015, cada una de las Sub-SOCIMIS deberá abonar una tasa media anual correspondiente al 1,5% ó 1% del total de las rentas recibidas más unos costes iniciales que oscilan en función de la filial para el periodo comprendido entre el 25 de julio de 2014 y 15 de noviembre de 2014. A partir de dicha fecha, los fees medios acordados se fijan en un 1,43% del total de las rentas recibidas (en función de la filial, oscila entre 0,60% y 2,94%).

En el caso de que se rompan ciertos términos del acuerdo se podría extinguir el contrato de manera anticipada, en cuyo caso, se podría incurrir en el pago de daños contractuales.

En 2015, el coste asociado al mencionado contrato representó aproximadamente el 2,0% de los gastos de explotación.

La duración inicial del contrato fue de un año (hasta el 25 de julio de 2015), con renovaciones tácitas anuales salvo notificación de alguna de las partes.

En la actualidad no se tiene constancia de ninguna situación que pueda implicar conflicto de interés por parte de los administradores o accionistas de la Sociedad, salvo por el hecho de que los consejeros D. Jean-Francois Bossy, D. Diego San José de Santiago y D. Michael Joseph Slattery ejercen el cargo de consejero en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad.

En relación con Gloin Investment, S.L.U. dado que fue adquirido con posterioridad a la firma del mencionado contrato de gestión, con fecha 23 de diciembre de 2014, firmó un acuerdo con

CBRE en los mismos términos y condiciones que los anteriormente expuestos, con efectividad a dicha fecha.

Adicionalmente Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U. suscribieron con Blackstone Property Management Limited (BPM) un contrato, celebrado el 9 de diciembre de 2014, relativo a servicios de consultoría inmobiliaria, pero con efectos a 25 de julio de 2014. Los referidos servicios consisten básicamente en la preparación de los planes de negocio, la ejecución de tareas de promoción y marketing, la búsqueda de oportunidades de negocio y la asistencia en la selección y contratación de proveedores de servicios. Chameleon (Cedro), S.L.U. se adhirió al mencionado contrato, a todos los efectos, en virtud de una adenda suscrita en fecha 29 de abril de 2016, pero con efectos a 3 de octubre de 2014.

La duración inicial del contrato fue de doce meses a contar desde la fecha de efectos (esto es, hasta el 25 de julio de 2015), con renovaciones tácitas anuales.

En relación con Gloin Investment, S.L.U., dado que dicha sociedad fue adquirida con posterioridad a la firma del mencionado contrato de consultoría, el 3 de junio de 2015 esta sociedad celebró un contrato con BPM en los mismos términos antes señalados y con fecha de efectos a 23 de diciembre de 2014. En consecuencia, el plazo inicial del referido contrato expiró el 23 de diciembre de 2015, si bien el mismo fue prorrogado, por cuanto prevé renovaciones tácitas anuales, sin perjuicio de la facultad de la sociedad propietaria de los activos inmobiliarios de resolverlo en cualquier momento con un preaviso de tres meses.

Bajo los referidos contratos, BPM se compromete a mantener a las sociedades informadas regularmente de los progresos alcanzados en los servicios que proporciona, así como a facilitarles toda la información que razonablemente pudieran requerir a este respecto. Asimismo, BPM se compromete a asistir a las reuniones del Consejo de las sociedades para reportar sobre su actuación, para el caso de que así le fuera requerido. Adicionalmente, entre los servicios prestados por BPM se incluye la elaboración de cuantos informes sean precisos bajo los contratos financieros suscritos por las sociedades del Grupo. En contraprestación a los servicios prestados para cada uno de los activos, cada una de las Sub-SOCIMIS deberá abonar una tasa anual correspondiente al 1, 1% del resultado neto (total rentas percibidas menos los gastos no repercutibles a los inquilinos), con un mínimo de 37.500 euros (el 1 de enero de cada año, dicho mínimo se incrementará en un 5% anual).

En 2015, el coste asociado al mencionado contrato representó aproximadamente el 2,5% de los gastos de explotación.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un inmueble en arrendamiento queda vacío, cada inquilino es responsable de los trabajos de adecuación a origen de los espacios que ha estado ocupando. El Grupo, según los contratos, puede llevar a cabo trabajos de mantenimiento y renovación convenientes para ponerlo a

disposición de un nuevo potencial inquilino, los cuales son en su gran mayoría menores. Adicionalmente, con objeto de reemplazar al arrendatario, el Grupo puede incurrir en costes de comercialización, los cuales en 2015 ascendieron, aproximadamente, a 135 mil euros.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 29 de septiembre de 2014, la Sociedad comunicó a la administración tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2014 en adelante.

Asimismo, las Sub-SOCIMI han comunicado la opción por el citado régimen en las fechas siguientes:

a) Chameleon (Cedro), S.L.U.: 29 de septiembre de 2014
b) Chameleon (Sant Cugat Invest 2014), S.L.U.: 29 de septiembre de 2014
c) Chameleon (Alcobendas 2014) S.L.U.: 29 de septiembre de 2014
d) Chameleon (Esplugues), S.L.U.: 29 de septiembre de 2014
e) Gloin Investment S.L.U.: 17 de septiembre de 2014

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1. c) de la Ley de SOCIMI, podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI), aquellas entidades que tengan (i) como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a su política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos; (iii) que cumplan con los mismos requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y (iv) que la totalidad de su capital social, siendo sus acciones nominativas, pertenezca a una SOCIMI.

Asimismo, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a partir de 1 de enero de 2015, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

1.6.3.1. Fiscalidad de las SOCIMI

(i) *Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades*

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "**IS**") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. A efectos del presente documento, la denominación SOCIMI incluirá a todas las entidades que hayan optado por este régimen (es decir, sociedades anónimas cotizadas y otras entidades no cotizadas). No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.5. de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.

b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante "**LIS**"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad,

supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

   El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

   En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones,

aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.

*(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante "**ITP-AJD**")*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

1.6.3.2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante "**IRPF**")

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante "**LIRPF**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 y ejercicios siguientes son:

- 19% para los primeros 6.000 euros,
- 21% desde 6.001 euros hasta 50.000 euros,
- 23% desde 50.001 euros en adelante.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante "**IRNR**") con establecimiento permanente (en adelante "**EP**")

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% de 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% de 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir de 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la

exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante "**LIRNR**") para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante "**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (28% en 2015 y 25% en 2016, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con

lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% de 2016 en adelante).

No obstante, el artículo 14.1.i) de la LIRNR establece una exención en relación con las rentas derivadas de las transmisiones de valores o el reembolso de participaciones en fondos de inversión realizados en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información.
Dicha exención no resulta aplicable a aquellas ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de SOCIMIS por parte de un sujeto pasivo del IRNR sin EP que tenga una participación en el capital social de la entidad igual o superior al 5 por ciento. Tampoco resultará aplicable, en ningún caso, cuando las ganancias patrimoniales deriven de la transmisión de las acciones de SOCIMIS que no coticen en un mercado secundario oficial de valores españoles.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

*(iii) Imposición sobre el patrimonio ("**IP**")*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2015, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Como ha venido sucediendo en los últimos años, la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, vuelve a diferir hasta el 1 de enero de 2017 la aplicación de la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2017, retrasando la

aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI.

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

Siguiendo el objeto social, CORONA busca maximizar el beneficio de los accionistas. La estrategia de inversión del Grupo, basada en políticas flexibles y abiertas, comprende la identificación, origen, adquisición y gestión proactiva de oportunidades (sin exigir una rentabilidad mínima), incluyendo la eventual venta o rotación de inmuebles cuando la Compañía crea que puede generar un valor, conforme a, pero en ningún caso limitado a, los siguientes criterios generales:

(a) Tipo de activos: edificios de oficinas en arrendamiento y potencialmente espacios adyacentes para uso comercial, cuya rentabilidad inicial sea, del 4% sobre edificios ocupados, y el equivalente en edificios vacios.

(b) Localización: mercados consolidados o en consolidación en las áreas centrales y metropolitanas de Madrid y Barcelona, o cualquier área similar donde el Grupo considere que existe una oportunidad de creación de valor mediante la gestión activa en el medio y/o largo plazo.

(c) Endeudamiento: el Grupo buscará mantener en todo caso un nivel de endeudamiento razonable que permita atender al servicio de la deuda con la caja generada por la operativa de los activos en el portfolio. Las financiaciones o, en su caso, refinanciaciones o reestructuraciones de deuda financiera, se realizarán conforme a una valoración de los activos a mercado por un tercero independiente y con entidades financiadoras no relacionadas con el Grupo. Inicialmente, CORONA persigue no superar niveles de endeudamiento equivalentes a un Loan To Value del 80%.

El Grupo no ha llevado a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias y solo llevará a cabo en un futuro, aquellas actuaciones que procedan conforme a lo definido en el objeto social.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 6/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad ha encargado a JLL una valoración independiente del negocio de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 3 de mayo de 2016 con datos referidos al 31 de diciembre de 2015, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo de Incorporación al MAB. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para la emisión de esta valoración, JLL se ha basado, principalmente, en: i) relación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad y su valoración de mercado a fecha 31 de diciembre de 2015 realizada por el propio JLL (del cual se adjunta un resumen en el Anexo IV), ii) estados financieros individuales y consolidados auditados a fecha 31 de diciembre de 2015 de la Sociedad y de las filiales, , iii) declaración del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 y iv) acuerdos con los proveedores de servicios de la Sociedad y sus filiales.

El citado informe de valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards".

A la fecha de la valoración, la Sociedad presenta como único activo la tenencia del 100% de las participaciones de 5 filiales que a su vez son sociedades acogidas al régimen fiscal de las SOCIMI (en adelante "las Sociedades Dependientes"). Las características de la cartera inmobiliaria y su estructura societaria es la siguiente:

Sociedad	Activo inmobiliario en propiedad	Provincia	Ciudad	Uds. Parking	SBA
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.	MB One	Madrid	Alcobendas	449 int 381 ext	22.129 m^2
Chameleon (Cedro), S.L.U.	Cedro	Madrid	Alcobendas	301 int 80 ext	17.038 m^2
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.	Sant Cugat Green	Barcelona	Sant Cugat del Valles	311 int 211 ext	26.106 m^2
Chameleon (Esplugues), S.L.U.	Edificio Illumina	Barcelona	Esplugues del Llobregat	319 int	20.953 m^2
Gloin Investment, S.L.U.	Delta Nova 4 Delta Nova 6	Madrid	Madrid	260 386	10.139 m^2 14.708 m^2

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Corona se ha utilizado Triple NAV como método de valoración. Mediante esta metodología se estima el valor de la Sociedad sobre la base del valor razonable de sus activos netos de la deuda financiera y de otros pasivos exigibles o cargas latentes a su valor de mercado y una valoración de los costes de estructura recurrentes. También se han descontado los impuestos generados como consecuencia de las plusvalías afloradas al realizar las depuraciones y reevaluaciones del activo y del pasivo.

Este método de valoración Triple NAV (NNNAV) también es conocido como Patrimonio Neto Ajustado después de impuestos y de otros ajustes. Basándose en el balance de situación existente trata de determinar el valor de las acciones de la Sociedad tomando como referencia la estimación de su valor patrimonial.

La metodología Triple NAV se aplica bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Para estimar el valor de los fondos propios de la Sociedad se ha partido de su balance individual y se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Patrimonio Neto contable

  Se ha partido del valor contable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 al que se le han añadido los ajustes realizados para alcanzar primero el NAV y posteriormente el NNNAV.

- Estimación del valor razonable del activo

  La Sociedad en su activo sólo cuenta con el 100% de las participaciones de sus sociedades filiales y de efectivo en caja.

  El valor razonable del efectivo en caja coincide con su valor en libros, mientras que para determinar el valor razonable de las participaciones se ha realizado una estimación del valor de los fondos propios de cada una de las 5 sociedades filiales a fecha 31 de diciembre de 2015. La metodología empleada para estos casos también ha sido Triple NAV.

- Patrimonio Neto Ajustado (NAV)

  Como consecuencia de las diferencias entre el valor razonable de los activos y su valor en libros, surgen plusvalías o minusvalías. Se ha procedido a realizar los ajustes correspondientes sobre el patrimonio neto contable, añadiendo o deduciendo las plusvalías o minusvalías, para determinar el Patrimonio Neto Ajustado (NAV).

- Ajustes por revaluaciones en el Pasivo

  Se ha procedido con el pasivo de la misma manera que con el activo, y se han determinado las plusvalías o minusvalías latentes que se encuentran en estas cuentas, realizando posteriormente los ajustes correspondientes sobre el Patrimonio Neto Ajustado.

- Ajustes por gastos de estructura

  Se ha realizado un ajuste por los gastos de estructura recurrentes en los que debe incurrir la Sociedad para su correcto funcionamiento: gastos de gestión y administración, comisiones bancarias, auditorias, servicios jurídicos, servicios fiscales y de contabilidad.

- Ajustes por impuesto de sociedades

  Como consecuencia de las plusvalías y/o minusvalías afloradas en las revaluaciones del activo y pasivo, se ha realizado el ajuste correspondiente por la aplicación del impuesto de sociedades al tipo de gravamen vigente a fecha de la valoración.

A continuación se detalla el cálculo realizado para la valoración de la Sociedad mediante la metodología Triple NAV:

Cálculo del NNNAV	Min	Medio	Max
Patrimonio Neto Contable (a)	**32.583.704**	**32.583.704**	**32.583.704**
V.razonable Inv. Inmobiliarias	0	0	0
V.contables Inv. Inmobiliarias	0	0	0
(+) Plusvalía en Inv. Inmobiliarias (b)	**0**	**0**	**0**
V.razonables Inv.empresas grupo y otras inv. Finan	76.580.000	92.300.000	108.740.000
V.contables Inv. Empresas grupo y otras inv. Finan	-31.519.659	-31.519.659	-31.519.659
(+) Plusvalía en Inv. Empresa grupo y otras Inv. Finan (c)	**45.060.341**	**60.780.341**	**77.220.341**
V.razonable cta deudores comerciales y ctas por cobrar	9.166	9.166	9.166
V.contable cta deudores comerciales y ctas por cobrar	-9.166	-9.166	-9.166
(+) Plusvalía con deudores comerciales y ctas por cobrar (d)	**0**	**0**	**0**
Total Plusvalía	**45.060.341**	**60.780.341**	**77.220.341**
NAV: Patrimonio Neto Ajustado	**77.644.045**	**93.364.045**	**109.804.045**
V.razonable de la deuda con terceros	0	0	0
V.contables de la deuda con terceros	0	0	0
(-) Ajuste por deuda con terceros (e)	**0**	**0**	**0**
V.razonable de la deuda con empr del grupo y asoc	164	164	164
V.contable de la deuda con empr del grupo y asoc	-164	-164	-164
(-) Ajuste por deuda con empr del grupo y asoc (f)	**0**	**0**	**0**
(-) Ajuste por imptos latentes diferidos (g)	**0**	**0**	**0**
(-) Ajustes por gastos de estructura (h)	**702.964**	**683.405**	**664.902**
(-) Ajuste por Impuesto de Sociedades (0%) (i)	**0**	**0**	**0**
NNNAV: Triple NAV	**76.941.081**	**92.680.640**	**109.139.143**
NNNAV: Triple NAV Redondeado	**76.940.000**	**92.680.000**	**109.140.000**

(a) Patrimonio Neto

El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2015 ascendía a 32.583.704 euros y queda desglosado en:

- Capital escriturado: 6.069.842 euros con un valor nominal de 1 euro por acción
- Primas de emisión de las tres ampliaciones de capital realizadas: 25.647.520 euros
- Reservas + Resultado del ejercicio: 866.341 euros

(b) Cálculo de plusvalías en inversiones inmobiliarias

La Sociedad posee de manera indirecta a través de sus empresas participadas, los siguientes activos inmobiliarios:

- Edificio MB One a través de Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U
- Edificio Cedro a través de Chameleon (Cedro), S.L.U.
- Edificio Sant Cugat Green a través de Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.
- Edificio Illumina a través de Chameleon (Esplugues), S.L.U.
- Edificios Delta Nova 4 y Delta Nova 6 a través de Gloin Investment S.L.U.

Estos activos quedan registrados en el epígrafe "*Inversiones en empresas del grupo y otras inversiones financieras*".

(c) Cálculo de plusvalías en Inversiones en empresas del grupo y otras inversiones financieras

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe "*Inversiones en empresas del grupo*" un total de 31.519.659 euros que se corresponde con el valor contable de las participaciones de sus 5 filiales. La Sociedad es propietaria del 100% de las participaciones de cada una de las filiales.

La valoración de los fondos propios de cada una de las filiales a 31 de diciembre de 2015 se ha llevado a cabo mediante la metodología triple NAV. A continuación se detalla un resumen de la valoración de las filiales (excluyendo a CORONA):

Para el conjunto de las 5 compañías participadas se ha obtenido un valor medio global de 92.300.000 euros, con un valor mínimo de 76.580.000 euros y un valor máximo de 108.740.000 euros, de acuerdo al siguiente análisis de sensibilidad:

- Estimación del valor de mercado de los activos inmobiliarios variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos y la renta de mercado en +/-2,5%.
- Estimación del impacto del impuesto del incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTU) en base a tres hipótesis diferentes para la fecha de transmisión: 3 años, 5 años y 10 años.
- Análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento +/- 25 puntos básicos para la determinación del impacto de los gastos de estructura.

Como consecuencia, la plusvalía media latente es de 60.780.341 euros, con un valor máximo de 77.220.341 euros y un valor mínimo de 45.060.341 euros.

Adicionalmente para la valoración de los activos, JLL empleó el método de capitalización de rentas "*Term & Reversion*".

Este método de valoración consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. La rentabilidad o rentabilidades aplicadas a las distintas categorías de ingresos reflejan todas las previsiones y

riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. El valor de reversión se estima adoptando una renta de mercado, un periodo de vació para alquiler, en el que no se ingresa renta y se pagan gastos del inmueble por vacío. Al valor obtenido se descuentan los gastos en inversiones necesarios y mejoras para alquilar. A nivel CapEx, JLL únicamente ha contemplado el mínimo necesario para el mantenimiento de las rentas contempladas a efecto de la valoración (y de reformas requeridas en el edificio MB One).

A continuación se detallan las principales hipótesis contempladas para la valoración de cada uno de los activos inmobiliarios:

Edificio	Ubicación	% ocupación	Renta de mercado €/m²/mes	Renta Bruta Mercado (€/año)	Initial Yield	Equivalent Yield	Dur.Media contrato (años)	CapEx	Otros gastos (% s/renta)	Periodo de comercialización (meses)	Valoración (€millones)
MB One	Madrid	86,40%	15,59	4.140.360	3,77%	5,25%	1,55	3.250.000	2,00%	06 - 12	73,8
Cedro	Madrid	65,70%	12,75	2.607.740	4,23%	6,10%	3,00	0	1,00%	06 - 15	40,5
Sant Cugat	Barcelona	99,08%	9,6	2.992.632	5,58%	7,00%	1,55	500.000	0,50%	03 - 06	43,3
Il Ilumina	Barcelona	74,20%	8,39	2.109.744	5,98%	7,75%	2,11	250.000	2,00%	06 - 12	26,9
Delta Nova 4	Madrid	67,89%	11,31	1.376.449	3,40%	5,50%	4,10	300.000	2,00%	06 - 12	22,3
Delta Nova 6	Madrid	65,00%	11,53	2.034.453	2,70%	5,70%	2,66	300.000	2,00%	06 - 12	31,8

Edificio MB One

Edificio de oficinas ubicado en Avda. de Europa nº19, Alcobendas (Madrid), construido en el año 1992 y al que se han incorporado sucesivas mejoras y reformas en los últimos años.

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por JLL para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- Porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración: 86,40% (real a 31 de diciembre de 2015), el cual alcanza un grado de ocupación del 100% en estabilización.

- Periodo medio para el alquiler de los espacios vacíos: 6 – 12 meses

- Renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones:

  a) exclusiva de las oficinas: 14 €/m²/mes
  b) incluyendo garaje y almacén: 16 €/m²/mes

- Tasa de descuento 5,25%, cuyo cálculo se ha realizado de la siguiente forma:

  a) Cálculo de la tasa en términos nominales: corresponde a la suma de la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo. Como tasa libre de riesgo se ha adoptado la rentabilidad de la deuda española a 10 años (en este caso, 1,80%). La prima de riesgo está condicionada por tipología de inmueble, ubicación, nivel de ocupación, calidad crediticia de los inquilinos, volatilidad del mercado y facilidad de financiación de cada uno de los activos.

b) Cálculo de la tasa de descuento en términos reales (*equivalent yield*): partiendo de la tasa en términos nominales se ha aplicado un IPC estimado del 1,0%-1,5%.

- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización de los mismos) a 31 de diciembre de 2015: 1,55 años.

- CapEx contemplado: 3.250 miles de euros, principalmente en instalaciones y reforma del *lobby* del edificio, para incrementar su estatus a edificio de oficinas "*prime*".

- Otros gastos contemplados en la valoración: corresponde al *management fee* y a gastos extraordinarios no presupuestados.

Edificio Cedro

Edificio de oficinas ubicado en Calle Anabel Segura 14, Alcobendas (Madrid), construido en el año 2000

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por JLL para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- Porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración: 65,70% (real a 31 de diciembre de 2015), el cual alcanza un grado de ocupación del 100% en estabilización.

- Periodo medio para el alquiler de los espacios vacíos: 6 – 15 meses

- Renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones:

  a) exclusiva de las oficinas: 11 €/m^2/mes
  b) incluyendo garaje y almacén: 13 €/m^2/mes

- Tasa de descuento 6,10% cuyo cálculo se ha realizado de la misma forma que en el caso del edificio MB One explicado anteriormente

- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización de los mismos) a 31 de diciembre de 2015: 3,00 años.

- CapEx contemplado: 0 euros para mejoras sustanciales del edificio. Esta cantidad no incluye el propio gasto de mantenimiento de las instalaciones

- Otros gastos contemplados en la valoración: correspondiente a gastos extraordinarios no presupuestados.

Edificio Sant Cugat Green

Edificio de oficinas ubicado en Avenida Generalitat nº163-167 (Barcelona), construido en el año 1993 y al que se le han ido incorporando sucesivas mejoras en los últimos años.

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por JLL para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- Porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración: 99,08% (real a 31 de diciembre de 2015), el cual alcanza un grado de ocupación del 100% en estabilización.

- Periodo medio para el alquiler de los espacios vacíos: 3 – 6 meses

- Renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones:

    a) exclusiva de las oficinas: 10,0 €/m^2/mes
    b) incluyendo garaje y almacén: 9,6 €/m^2/mes[1]

- Tasa de descuento 7,00% cuyo cálculo se ha realizado de la misma forma que en el caso del edificio MB One explicado anteriormente

- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización de los mismos) a 31 de diciembre de 2015: 1,55 años.

- CapEx contemplado: 500 miles de euros de mantenimiento, dado que la mayoría de las inversiones para reformar el edificio han sido realizadas con anterioridad

- Otros gastos contemplados en la valoración: correspondiente a gastos extraordinarios no presupuestados.

Edificio II·Lumina

Edificio de oficinas ubicado en Calle Gaspar Fábregas nº81 (Barcelona), construido en el año 2004, reformado durante los años 2015-2016

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por JLL para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- Porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración: 74,20% (real a 31 de diciembre de 2015), el cual alcanza un grado de ocupación del 100% en estabilización.

[1] Incluye superficie bajo rasante que corresponde a platós de televisión

- Periodo medio para el alquiler de los espacios vacíos: 6 – 12 meses

- Renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones:

    a) exclusiva de las oficinas: 7,2 €/m^2/mes
    b) incluyendo garaje y almacén: 8,4 €/m^2/mes

- Tasa de descuento 7,75% para el valor medio, cuyo cálculo se ha realizado de la misma forma que en el caso del edificio MB One explicado anteriormente

- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización de los mismos) a 31 de diciembre de 2015: 2,11 años.

- CapEx contemplado: 250 miles de euros de euros de mantenimiento, dado que la mayoría de las inversiones para reformar el edificio han sido realizadas con anterioridad

- Otros gastos contemplados en la valoración: corresponde a gastos extraordinarios no presupuestados.

Edificio Delta Nova 4

Edificio de oficinas ubicado en Avenida Manoteras 46 (Madrid), construido en el año 2005 y reformado en zonas comunes y entrada durante los años 2015 y 2016

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por JLL para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- Porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración: 67,89% (real a 31 de diciembre de 2015), el cual alcanza un grado de ocupación del 100% en estabilización.

- Periodo medio para el alquiler de los espacios vacíos: 6 – 12 meses

- Renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones:

    a) exclusiva de las oficinas: 9,5 €/m^2/mes
    b) incluyendo garaje y almacén: 11 €/m^2/mes

- Tasa de descuento 5,50% cuyo cálculo se ha realizado de la misma forma que en el caso del edificio MB One explicado anteriormente

- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización de los mismos) a 31 de diciembre de 2015: 4,10 años.

- CapEx contemplado: 300 miles de euros de euros de mantenimiento, dado que la mayoría de las inversiones para reformar el edificio han sido realizadas con anterioridad

- Otros gastos contemplados en la valoración: correspondiente al *management fee* y a gastos extraordinarios no presupuestados.

Edificio Delta Nova 6

Edificio de oficinas ubicado en Avenida Manoteras 46 (Madrid), construido en el año 2005 y reformado en zonas comunes y entrada durante los años 2015 y 2016

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por JLL para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- Porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración: 65,00% (real a 31 de diciembre de 2015), el cual alcanza un grado de ocupación del 100% en estabilización.

- Periodo medio para el alquiler de los espacios vacíos: 6 – 12 meses

- Renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones:

  a) exclusiva de las oficinas: 9,5 €/m^2/mes
  b) incluyendo garaje y almacén: 12 €/m^2/mes

- Tasa de descuento 5,70% cuyo cálculo se ha realizado de la misma forma que en el caso del edificio MB One explicado anteriormente

- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes (hasta la finalización de los mismos) a 31 de diciembre de 2015: 2,66 años.

- CapEx contemplado: 300 miles de euros de euros de mantenimiento, dado que la mayoría de las inversiones para reformar el edificio han sido realizadas con anterioridad

- Otros gastos contemplados en la valoración: correspondiente al *management fee* a gastos extraordinarios no presupuestados.

Como consecuencia de las hipótesis contempladas, se estima un valor de mercado de los activos de aproximadamente 238 millones de euros. La valoración de la participación de la matriz en las filiales asciende a 92,3 millones de euros.

Adicionalmente de cara al cálculo de la valoración de los fondos propios se han llevado a cabo los siguientes ajustes sobre:

1. las plusvalías en la cuenta de deudores comerciales y otras por cobrar *(d)* por importe de 9.166 euros;
2. la deuda con terceros y empresas del grupo y/o asociadas *(e) (f)*, en este caso y, al no existir dicha deuda, no se ha procedido a realizar ningún ajuste al ya realizado en las filiales por importe total de 1,3 millones de euros;
3. gastos de estructura *(h)* que asciende a 683.405 euros en el escenario "medio", realizando un análisis de sensibilidad variando las tasas de descuento en +/- 25 puntos básicos se ha obtenido 644.903 euros para el escenario "Máximo" y 702.964 euros para el escenario "Mínimo".

   Se realiza un ajuste por los gastos recurrentes de estructura que debe incurrir la empresa para su correcto funcionamiento, tales como: Gastos de gestión y administración, comisiones bancarias y contingencias, auditorias, servicios jurídicos y de secretariado, servicios fiscales y de contabilidad.

   La sociedad no tiene empleados en plantilla, estas funciones son desarrolladas por empresas externas que anualmente van renovando sus contratos de servicios. Se ha considerado como hipótesis que la empresa va a estar en funcionamiento y que los activos que sean vendidos serán reemplazados por otros equivalentes.

	2016	2017	2018	2019	2020	V.F.
Gastos de estructura (€)	58.800	59.388	59.982	60.582	61.490	683.227
Tasa descuento	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	9,00%
V.A. Gastos estructura (€)	54.444	50.916	47.616	44.529	41.849	444.051
∑ V.A. Gastos estructura (€)	683.405					
Rango de valores Min/Max (+/- 0,25%)		664.902	702.964			

4. el impuesto de sociedades *(i),* al estar la Sociedad acogida al régimen fiscal de SOCIMI el tipo de gravamen que se le aplica es 0%.

Como conclusión y en base a la valoración llevada a cabo por JLL, el rango del valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 se encuentra situado entre 76.940.000 euros y 109.140.000 euros, con un valor medio en torno a 92.680.000 euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por JLL de las acciones de la Compañía, con fecha 3 de mayo de 2016, en relación a los datos a 31 de diciembre de 2015, el consejo de administración celebrado con fecha 4 de mayo de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 17,98, lo que supone un valor de mercado de las acciones de 109.135.759,16 euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia del Grupo está centrada en la gestión de la cartera actual buscando maximizar la rentabilidad de los accionistas. En el curso normal de su actividad, el Grupo está abierto a analizar posibles oportunidades de inversión o desinversión que presente el mercado, al mismo tiempo que revisa sus opciones de optimizar su estructura de capital y financiera, contemplando, pero sin limitarse a ello, una potencial refinanciación o reestructuración de la deuda financiera.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- *Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo*

  La Sociedad, a través de sus filiales, ha adquirido edificios de oficinas en España en un momento atractivo del ciclo y espera beneficiarse de la recuperación del mercado inmobiliario. El mercado español está experimentando una mejora económica y cambio de ciclo reflejado en los indicadores macroeconómicos, como síntoma de la recuperación.

- *Consejo de administración con una extensa experiencia y conocimiento detallado del mercado inmobiliario local*

  La Sociedad cuenta con un consejo de administración formado por tres directivos con experiencias profesionales complementarias incluyendo la participación en procesos de adquisición de activos en España y el extranjero, la gestión de empresas inmobiliarias o la implantación y supervisión de plataformas de gestión en dichas empresas.

- *Estructura eficiente de gestión del portfolio de inmuebles por el propio grupo y externalización de servicios básicos, lo que permite minimizar costes de estructura*

  El Grupo ha implementado un modelo de gestión centralizado a través de los contratos firmados con CBRE (gestión de los activos inmobiliarios) y BPM (servicios de consultoría inmobiliaria) (tal y como se detalla en el apartado 1.6. del presente Documento), lo que ha optimizado la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

  La gestión del portfolio de edificios de oficinas implica una dedicación y servicio diario que la compañía al carecer de empleados, no puede otorgar. CBRE dispone de una plataforma suficientemente extensa a nivel nacional e internacional para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera. A nivel global, CBRE gestiona más de 36 mil millones de euros en propiedades en todo el mundo que suponen cerca de 33 millones de metros cuadrados y 35.000 contratos de alquiler. Con establecimiento en España desde 1973, cuenta con 7 oficinas y 450 empleados.

  El contrato de gestión con CBRE supone aprovechar esta experiencia al servicio de los activos que integran el portfolio actual de la Compañía, incluyendo cobros de rentas, fijación de

objetivos, seguimiento del estado de los activos, inversiones y mejoras, seguimiento financiero, etc. Más concretamente, la localización actual en Madrid y Barcelona coincide con los enclaves donde CBRE dispone de mayor presencia en España, lo que garantiza un seguimiento diario de la actividad comercial y garantiza a la Sociedad la identificación inmediata de cambios en el mercado.

Por su parte, BPM dispone de una amplia experiencia en gestión de activos en los principales mercados nacionales e internacionales para poder satisfacer las necesidades de consultoría inmobiliaria. En Europa, BPM gestiona más de 350 millones de euros en rentas en propiedades en las principales ciudades de Reino Unido, Irlanda, Alemania, Luxemburgo y España que suponen 1.175.000 de metros cuadrados. Cuenta con 3 oficinas y 50 empleados.

El contrato de asesoramiento con BPM supone aprovechar esta experiencia al servicio de los activos que integran el portfolio actual de la Sociedad, incluyendo fijación de objetivos, planes de mejoras en los activos, ayuda a la toma de decisiones sobre los contratos de alquiler, seguimiento de mercado a nivel inversión, etc. BPM dispone de una oficina en Madrid desde la que supervisa las operaciones en Madrid y Barcelona.

- *Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física*

La política de arrendamientos del Grupo se basa en la selección de clientes con solvencia económica que proporcionen seguridad y visibilidad de ingresos a largo plazo, con objeto de incrementar el porcentaje de ocupación existente. A 31 de marzo de 2016 la ocupación media ascendió a 81,4% (a 31 de diciembre de 2015, el nivel de ocupación física medio de la cartera de inmuebles ascendió al 74,0%).

- *Ubicación de los activos inmobiliarios centrados en áreas empresariales de Madrid y Barcelona*

Los activos se encuentran localizados en las principales áreas empresariales y consolidadas de oficinas de Madrid, Alcobendas y Barcelona (Sant Cugat del Vallés y Esplugues de Llobregat) y tienen una antigüedad media menor a 14 años.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

El Grupo no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las principales licencias que deben ser obtenidas por parte de las Sociedades Dependientes para el ejercicio de su actividad.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

El ingreso derivado de las rentas por arrendamiento no se encuentra concentrado en ningún edificio. Si bien en 2014 existen únicamente 4 edificios computables al total ingresos (Delta Nova 4 y Delta Nova 6 fueron adquiridos el 23 de diciembre de 2014), en 2015 y a fecha del presente Documento Informativo ascienden a 6 edificios:

€ miles	2014	2015	1T 2016
Edificio MB One	1.845	4.333	1.223
Edificio Cedro	560	2.436	581
Edificio San Cugat	1.832	3.498	1.132
Edificio Illumina	1.113	3.123	714
Edificio Delta Nova 4 & 6	-	3.097	522
Total	**5.350**	**16.488**	**4.171**

A 31 de diciembre de 2015 no existe ningún cliente que represente más del 20% del total del importe neto de la cifra de negocios (en adelante, "INCN") del ejercicio, únicamente 4 del total de clientes representan más del 10% -Hewlett Packard, Capgemini, Corporacio Catalana de Mitjans Audiovisuals y Banco Popular- (los cuales representaron un 61,1% del total del INCN del primer trimestre de 2016):

2015	% s/total INCN	1T 2016
Cliente 1	19,8%	19,8%
Cliente 2	15,3%	15,3%
Cliente 3	10,8%	14,6%
Cliente 4	10,8%	11,4%
Cliente 5	6,75%	4,91%
Resto *	36,4%	34,0%
Total	**100%**	**100%**

** Aproximadamente 190 clientes los cuales representan menos del 10% de forma individual*

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que los edificios se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid y Barcelona, sin que esto suponga una debilidad ya que desde el punto de vista económico se trata de las dos áreas más dinámicas del territorio nacional:

	2014		2015	
	Aportación al INCN		Aportación al INCN	
	€ miles	%	€ miles	%
Madrid	2.405	45%	9.867	60%
Barcelona	2.946	55%	6.621	40%
Total	**5.350**	**100%**	**16.488**	**100%**

En la relación con la posible concentración de proveedores, resaltar que no existe ningún contrato relevante con ningún proveedor a excepción de los mencionados con CBRE y BPM en el apartado 1.6 del presente Documento, ni dependencia alguna con ninguno de ellos. Dichos

contratos representaron en el ejercicio 2015, aproximadamente, un 2,0% y 2,5% respectivamente, respecto el total de gastos de explotación.

1.10. Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos en el ejercicio 2014, ejercicio 2015 y ejercicio en curso

Ejercicio en curso

No se ha realizado ninguna inversión a fecha del presente Documento Informativo

Ejercicio 2015

No se ha realizado ninguna inversión durante el ejercicio 2015.

A fecha 31 de diciembre de 2015 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias ascendió a 165 millones de euros.

	Fecha de adquisición	Ubicación	Superficie Bruta Alquilable (m^2)	VNC (€ millones)
Edificio MB One	25/07/2014	Avenida de Europa 19, Alcobendas (Madrid)	22.129	45,8
Edificio Cedro	03/10/2014	Calle Anabel Segura 14, Alcobendas (Madrid)	17.038	33,3
Edificio Sant Cugat	25/07/2014	Avenida Generalitat 163, San Cugat del Vallés (Barcelona)	26.106	30,9
Edificio Illumina	25/07/2014	C/ Gaspar Fabregas 81, Esplugues de Llobregat (Barcelona)	20.953	24,6
Edificio Delta Nova 4	23/12/2014	Avenida de Manoteras 46, Madrid	10.139	12,3
Edificio Delta Nova 6	23/12/2014	Avenida de Manoteras 46bis, Madrid	14.708	18,0

Ejercicio 2014

Las principales inversiones realizadas en el ejercicio 2014 consistieron en la adquisición de las compañías (descritas en el apartado 1.4. del presente Documento), las cuales a su vez adquirieron los activos descritos en el apartado 1.6 del presente Documento. El valor neto contable de las mismas en 2014 ascendió a 167 millones de euros.

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad tiene previsto realizar trabajos de remodelación y mejora de los inmuebles con objeto de incrementar la calidad de los activos y atraer a nuevos inquilinos. La estimación para el ejercicio 2016 de dichas inversiones, asciende a 6,9 millones de euros y responden a los siguientes trabajos:

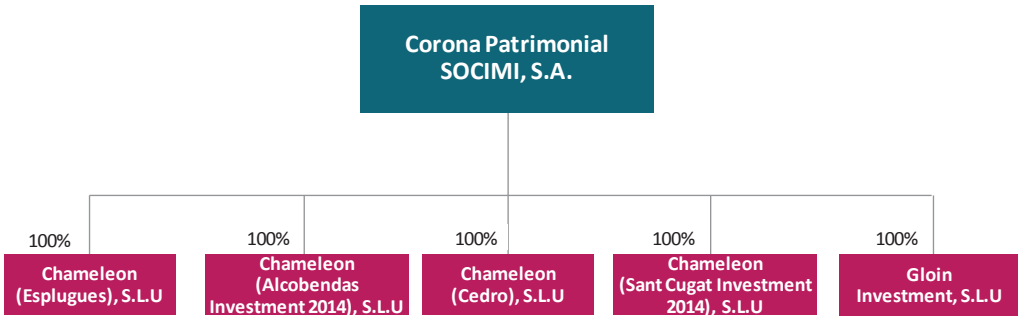
Activo	Destino de la inverión
Edificio Delta Nova 4 & 6	Areas comunes y exteriores
Edificio Illumina	Vestíbulo, areas comunes y terraza
Edificio Cedro	Vestíbulo, areas comunes y parking
Edificio MB One	Vestíbulo, suelos y restaurante
Edificio San Cugat	Expansión de parking y vestíbulo

Adicionalmente para los años 2017-2018 el total inversión estimada para continuar con las reformas de los edificios se estiman en, aproximadamente, 11,9 millones de euros adicionales.

El Grupo explorará en el corto medio plazo alternativas de financiación de las inversiones identificadas hasta la fecha, incluyendo, por orden de preferencia por parte del Grupo (i) financiación bancaria por una entidad financiera local o internacional o (ii) préstamo por parte del accionista mayoritario o, en última instancia y de manera residual, (iii) contribución adicional de capital a la Sociedad por parte del Accionista Único.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo CORONA es sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por 5 filiales participadas al 100%.



A continuación se detallan dichas sociedades participadas (ver apartado 1.6.1. del presente Documento para más información:

a) Chameleon (Esplugues), S.L.U.: filial adquirida en julio de 2014, propietaria de 1 edificio de oficinas en Esplugues de Llobregat, Barcelona (ver apartado 1.6.1 del presente documento)

b) Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.: filial adquirida en julio de 2014, propietaria de 1 edificio de oficinas en Alcobendas, Madrid (ver apartado 1.6.1 del presente documento)

c) Chameleon (Cedro), S.L.U.: filial adquirida en septiembre de 2014, propietaria de 1 edificio de oficinas en Alcobendas, Madrid (ver apartado 1.6.1 del presente documento)

d) Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.: filial adquirida en julio de 2014, propietaria de 1 edificio de oficinas en Sant Cugat de Vallès, Barcelona (ver apartado 1.6.1 del presente documento)

e) Gloin Investment, S.L.U.: filial adquirida en diciembre de 2014, propietaria de 2 edificios de oficinas un en mismo parque empresarial en Madrid (ver apartado 1.6.1 del presente documento)

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

Si bien la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionados con el medio ambiente, ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales, la Compañía es consciente de la importancia de implantar medidas de eficiencia energética.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

A continuación se incluyen los siguientes epígrafes de la cuenta de resultados consolidada no auditada ni sujeto a revisión limitada correspondiente al periodo de tres meses cerrado a 31 de marzo de 2016, comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior, obtenidas de los registros contables de la Sociedad:

€ miles	Enero-Marzo 2015	Enero-Marzo 2016	Variación (%)	Ejercicio 2016e	Cumplimiento (%)
OPERACIONES CONTINUADAS					
Importe neto de la cifra de negocios	3.963	4.171	*5,2%*	15.843	26,3%
Total gastos de explotación	(2.451)	(2.318)	*-5,4%*	(6.319)	36,7%
Amortización del Inmovilizado	(573)	(569)	*-0,8%*	(2.383)	23,9%
Resultado de explotación	939	1.285	*36,8%*	7.142	18,0%
Resultado financiero	(1.676)	(1.392)	*-16,9%*	(5.637)	24,7%
Resultado consolidado antes de impuestos	(737)	(107)	*-85,4%*	1.505	-7,1%

Durante el primer trimestre de 2016, el Grupo ha incrementado su resultado de explotación un 36,8% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, alcanzando 1,3 millones de euros como consecuencia, de: i) aumento del importe neto de la cifra de negocios del 5,2% derivado, principalmente, de la evolución del grado de ocupación de los edificios ii) disminución del total de gastos de explotación del 5,4%, principalmente, por la no recurrencia de parte de los gastos registrados en 2015. Adicionalmente, el resultado financiero a marzo de 2016 es un 16,9% inferior como consecuencia de que el 20 de marzo de 2015 Euro Dinero no amplió el préstamo concedido, por un importe de 24,3 millones de euros (a un tipo de interés fijo del 3,75% más un variable calculado por el Euribor a tres meses), la Sociedad se financió mediante un préstamo con su accionista único a un tipo de interés del 8% anual.

En marzo de 2016 el Grupo ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios de 4,2 millones de euros, lo que supone un grado de cumplimiento del 26,3% respecto al total estimado para el ejercicio de 2016 contempladas en el apartado 1.14. El resultado de explotación ascendió a 1,3 millones de euros a dicha fecha, representando un 18% de las previsiones para el ejercicio 2016. Finalmente, el resultado consolidado a 31 de marzo de 2016 ha sido de -0,1 millones de euros.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

1.14.1. Previsiones sobre ingresos y gastos futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 6/2016, se presentan a continuación las preceptivas previsiones consolidadas para los ejercicios 2016 y 2017. Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y consensuados con CBRE y BPM, gestores y asesores de la propiedad en base a los contratos firmados (ver apartado 1.6.1).

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha analizado la composición de la estructura de clientes en vigor en los activos que integran el portfolio a fecha del presente Documento Informativo.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las previsiones (cifras consolidadas) aprobadas por el Consejo de administración con fecha 8 de julio de 2016:

€ miles	Ejercicio auditado 2015	Ejercicio 2016e	Ejercicio 2017e
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16.488**	**15.843**	**14.226**
Total gastos de explotación	(10.867)	(6.319)	(6.535)
Amortización del Inmovilizado	(2.274)	(2.356)	(2.494)
Resultado de explotación	**3.347**	**7.169**	**5.198**
Resultado financiero	(6.074)	(5.637)	(5.824)
Resultado consolidado antes de impuestos	(2.727)	1.532	(626)

Importe Neto de la Cifra de Negocios

Las previsiones de ingresos mostradas en el cuadro anterior se han realizado basadas en los contratos existentes con los actuales arrendatarios, utilizando como base la renta acordada en los mismos así como los esquemas de incentivos.

La Sociedad diferencia dos componentes de ingresos: *Asegurados* y *No Asegurados*

- Los considerados como *Asegurados* atienden a todos aquellos ingresos derivados de la renta de contratos que se encuentran actualmente en vigor y que no dependen de probabilidades de renovación ni de opciones de rescisión.

Los ingresos *Asegurados* supondrán el 96% del total de los ingresos esperados en la cartera para el ejercicio 2016 y el 72% para el ejercicio 2017.

- Los considerados como *No Asegurados* representan la proporción de los ingresos cuya existencia dependerá del no ejercicio de la opción de rescisión del contrato en vigor, opción de la que disponen algunos de los arrendatarios y que supone una parte minoritaria en el ejercicio en curso.

  Los ingresos *No Asegurados* supondrán el 4% del total de los ingresos esperados en la cartera para el ejercicio 2016 y el 28% para el ejercicio 2017.

La pérdida de cualquier importe de los ingresos *Asegurados* supondrá la activación de los mecanismos de rescisión pactados en cada contrato de arrendamiento, lo que permitiría a la Sociedad asegurarse los ingresos acordados vía compensaciones. Por el contrario, no habrá compensación alguna para la Sociedad en caso de que no se materialicen los ingresos *No Asegurados*, salvo especificación particular en los contratos de arrendamiento en vigor. Estas compensaciones corresponden en su mayoría a devoluciones por parte de los clientes de los incentivos recibidos en el momento de suscripción de los contratos, en su mayoría, subsidios por parte del propietario sobre rentas, parciales y totales.

El incumplimiento de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos activaría las indemnizaciones según los términos a dispuestos a tal efecto por los mismos, pactados por regla general con una duración mínima de obligado cumplimiento y concediéndose en contrapartida a los inquilinos una *break option* en la cual puedan manifestar su voluntad de rescindir el contrato, previa notificación al arrendador. En base a lo expuesto y a la cercanía de la finalización de los contratos para el periodo 2016 a 2017, estimamos que la rescisión de los contratos llevaría aparejado el cobro de la totalidad de los rentas de cada uno de los mismo.

La cuantía variará en función del momento concreto en que cada inquilino incumpliese el contrato o notificase su voluntad de rescisión unilateral, así como de la duración pendiente del contrato objeto de controversia. En este sentido, recordamos que los ingresos calculados para los ejercicios 2016-2017 se ha considerado como fecha de vencimiento de los mismos la *break option*, optando por la opción más conservadora de las disponibles a la hora de establecer las bases de cálculo.

La Sociedad ha asumido un criterio de prudencia al reflejar únicamente las rentas en vigor a fecha del presente Documento Informativo y no ha incluido contratos futuribles que pudieran materializarse con arrendatarios no identificados para los espacios vacantes. La disminución, en el ejercicio 2017, en las ventas se debe a la finalización y no renovación de contratos, siguiendo el criterio de prudencia mencionado anteriormente.

Total Otros Gastos de Explotación

Respecto a los costes en los que incurrirá la Sociedad, se han tenido en cuenta la totalidad de los gastos en los que incurre el Grupo para el desarrollo de su actividad. Resaltar que en el ejercicio 2015 este epígrafe incluyó 3,6 millones de euros no recurrentes derivados de gastos no

capitalizados en dicho ejercicio (al no cumplir con los requisitos contables para ello) y gastos por prestación de servicios profesionales.

A continuación se desglosan los principales gastos de explotación:

- *Gastos de Servicio*

  Esta partida de gastos recoge principalmente aquellos servicios contratados a terceros necesarios para el alquiler de los inmuebles tales como la seguridad, el mantenimiento de zonas comunes, la limpieza, etc.

  De forma general, el Grupo repercute a los arrendadores un importe proporcional a su espacio arrendado en cada activo, en concepto de "gastos de mantenimiento del edificio".

  Dichos gastos representan, durante el periodo proyectado aproximadamente un 86,92% del total de los gastos de explotación.

- *Otros servicio generales*

  Esta partida de gastos recoge principalmente aquellos servicios generales que no se repercuten al inquilino, tales como servicio de auditoría, contabilidad, asesoría legal y gastos derivados de la incorporación al MAB.

  Dichos gastos representan, durante el periodo proyectado aproximadamente un 6,6% del total de los gastos de explotación.

- *Comisiones y Marketing:*

  Gastos correspondientes a la gestión realizada por CBRE y BPM de los espacios disponibles en el portfolio así como las comisiones correspondientes a terceras partes y agentes por los servicios prestados en relación a los mismos y que representan, durante el periodo proyectado 2,6% del total de los gastos de explotación.

- *Property Management:*

  Remuneración de CBRE y BPM en el ejercicio de sus funciones conforme a lo recogido en los contratos detallado en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo y que representa, durante el periodo proyectado, aproximadamente, un 3,9% del total de los gastos de explotación.

Resultado Financiero

Esta partida incluye los intereses devengados correspondientes a los préstamos que el Grupo tiene vigente a la emisión del presente Documento Informativo. La Sociedad ha asumido como hipótesis que no se llevará a cabo el pago efectivo de dichos intereses durante el periodo proyectado.

Resaltar que la Sociedad durante el periodo proyectado contempla invertir un total de 14,3 millones de euros para acometer reformas en los edificios que refuercen su posicionamiento y permitan captar el mayor porcentaje de demanda posible.

1.14.2. Confirmación de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las previsiones presentadas han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran, recogidos en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre.

1.14.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

En línea con lo recogido en el apartado anterior relativo al importe neto de la cifra de negocios, la materialización del 96% de los ingresos durante el ejercicio de 2016 y del 72% de los ingresos durante el ejercicio de 2017 dependerán estrictamente del cumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones contraídas legalmente en los contratos en vigor a fecha del presente Documento Informativo.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones se encuentran detallados en el apartado 1.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Concentración geográfica del producto y mercado.
- Diversificación del número de inquilinos así como del riesgo relativo a la solvencia y liquidez de los mismos.
- Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler.
- Riesgo de daños de los inmuebles
- Riesgos asociados a la valoración.

1.14.4. Aprobación del consejo de administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El consejo de administración junto con CBRE y BPM han elaborado unas previsiones para los ejercicios 2016 y 2017, las cuales han sido aprobadas por el consejo de administración el 8 de julio de 2016, como información orientativa para posibles inversores.

1.14.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones

La información financiera incluida en el apartado 1.14.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones son razonables.

Asimismo, el consejo de administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, del cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 1.14.1.

En línea con el Anexo 1 de la Circular 6/2016 del MAB, la Sociedad adquiere el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 21 a 25 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 18 de septiembre de 2014, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por tres (3) miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 22 de los estatutos sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de los estatutos sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, no siendo necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El consejo de administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes tres miembros:

Miembro	Cargo	Fecha de nombramiento
D. Jean-François Bossy	Presidente	18 de septiembre de 2014
D. Diego San José de Santiago	Vicepresidente	8 de enero de 2016
D. Michael Joseph Slattery	Vocal	18 de septiembre de 2014

Tanto D. Jean-François Bossy, como D. Diego San José de Santiago y D. Michael Joseph Slattery están vinculados a Blackstone (ver apartados 1.15.2 y 1.17). A fecha del presente Documento Informativo resaltar que el Grupo tiene un reglamento interno de conducta que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse (ver apartado 1.22).

El secretario no consejero es D. Juan José Berdullas Pomares y el vice-secretario no consejero es D. Daniel González Pila, nombrados, ambos, el 8 de enero de 2016.

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos

A continuación se incluye la fecha de nombramiento de los administradores y/o cargos en el consejo de administración así como la trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros:

a) Don Jean-François Bossy, Presidente. Fecha de nombramiento 18 de septiembre de 2014.

D. Jean-François Bossy, presidente del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Liege (Bélgica). Cuenta con una amplia experiencia profesional en administración y gestión de empresas inmobiliarias; desde 2004, desempeña diversas funciones de dirección en BRE Europe Real Estate Investment. BRE Europe Real Estate Investment debe entenderse en general como un grupo de entidades que prestan servicios a las compañías de la cartera de Blackstone.

Las citadas entidades están controladas por sociedades vinculadas a Blackstone en la medida en que cada una de ellas está administrada por un administrador único que es nombrado por sociedades vinculadas a Blackstone.

b) Don Diego San José de Santiago, Vicepresidente. Fecha de nombramiento 8 de enero de 2016.

D. Diego San José de Santiago, vice-presidente del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado por la Universidad Autónoma de Madrid y Paris-Dauphine. Es *Managing Director* de una sociedad vinculada a Blackstone. Con más de 11 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia y Reino Unido y es miembro del consejo de otras sociedades vinculadas a Blackstone.

c) Don Michael Joseph Slattery, Vocal. Fecha de nombramiento 18 de septiembre de 2014.

D. Michael Joseph Slattery, miembro del consejo de administración de la Sociedad, tiene un *Bachelor of Laws* por el Trinity College de Dublín. Es *Managing Director* de una sociedad vinculada a Blackstone. El Sr. Slattery está involucrado en la gestión de carteras y de activos, así como en otras transacciones realizadas por sociedades vinculadas a Blackstone en Europa y es miembro del consejo de otras sociedades vinculadas a Blackstone.

d) D. Juan José Berdullas Pomares, Secretario no consejero. Fecha de nombramiento 8 de enero de 2016.

D. Juan José Berdullas es socio del departamento de Derecho Inmobiliario de J & A Garrigues, S.L.P. Está especializado en los sectores de inversión en activos inmobiliarios o con subyacente inmobiliario, financiación inmobiliaria y todos aquellos aspectos relacionados con la actividad de los fondos de inversión del sector, incluyendo desde aspectos contractuales a regulatorios. Su experiencia incluye el asesoramiento en todo tipo de operaciones inmobiliarias así como la asistencia en el diseño e implementación de operaciones complejas con subyacente inmobiliario. Es miembro del Colegio de Abogados de Barcelona, del Colegio de Abogados del Estado de Nueva York y de la American Bar Association. Pertenece también a la Asociación de Becarios de La Caixa y la Asociación de Antiguos Alumnos de la Universidad de Columbia.

e) Daniel González Pila. Vice-secretario no consejero. Fecha de nombramiento 8 de enero de 2016.

D. Daniel González Pila es licenciado por la Universidad de Barcelona, Máster en Derecho Internacional de los Negocios por Esade y miembro del Colegio de Abogados de Barcelona. Asociado principal en J & A Garrigues, S.L.P., cuenta con una experiencia de 10 años en los cuales ha asesorado en diversas operaciones en el ámbito financiero y bancario, mercado de capitales y societario, tanto a nivel nacional como europeo.

Asimismo, ocupa el cargo de secretario o vice-secretario no consejero en otras sociedades pertenecientes a multinacionales o participadas por fondos de inversión con presencia en España.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de los estatutos sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no serán retribuidos.

Se hace constar asimismo que no existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo como Consejeros de la Sociedad.

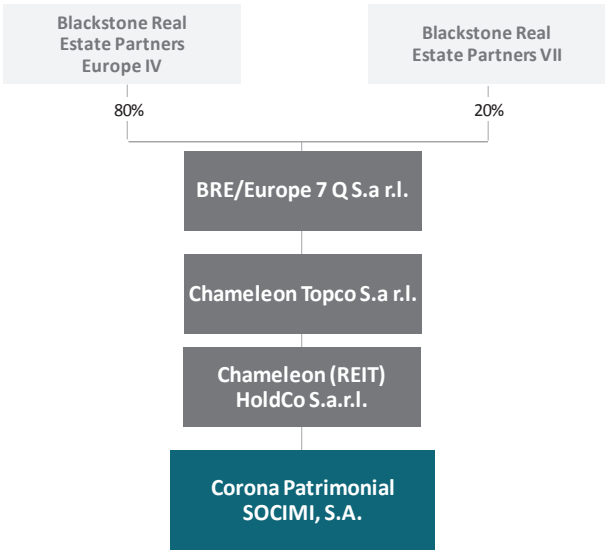
1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

La Sociedad no tiene empleados. Tal y como se menciona en el apartado 1.4, la gestión del Grupo se lleva a cabo a través de CBRE Real Estate, S.A. Adicionalmente, el Grupo también tiene contratado a BPM servicios de consultoría de negocio (ver apartado 1.4).

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un accionista único, Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l. Los accionistas últimos de dicha sociedad son los fondos de inversión Blackstone Real Estate Partners VII L.P.con una participación del 20% y Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. con una participación del 80%. Dichos fondos están constituidos como limited partnerships, y se rigen por unos estatutos (partnership agreements) en base a los cuales el socio general (general partner) ejerce el control respecto de las operaciones de dichos fondos. En el caso de Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. y Blackstone Real Estate Partners VII L.P. sus socios generales son Blackstone Real Estate Associates Europe IV L.P. y Blackstone Real Estate Associates VII L.P., respectivamente, cuyos socios generales son, al mismo tiempo, Blackstone Real Estate Associates Europe (Delaware) IV L.C.C. y BREA VII L.L.C. Blackstone Real Estate Associates Europe (Delaware) IV L.C.C. y BREA VII L.L.C. están en última instancia controladas por The Blackstone Group L.P. por medio de su socio general, Blackstone Group Management L.L.C. A efectos aclaratorios, ninguno de los inversores de los fondos mencionados anteriormente, independientemente de su participación, está facultado para votar ninguna de las decisiones adoptadas por la Sociedad.

A continuación se detalla la estructura accionarial anteriormente mencionada:



La estructura societaria existente, se corresponde con la habitual en operaciones en las que intervienen fondos de inversión, respondiendo la misma a motivos operativos y de gestión y eficiencia económica cuyo objeto de alcanzar los objetivos perseguidos con la inversión.

Chameleon (REIT) HoldCo S.a.r.l., como accionista único de la Sociedad, ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 2.9), y las acciones necesarias para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB, Circular 6/2016 de 5 de febrero (ver apartado 2.2).

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"*(...)*

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)".

La Sociedad fue constituida el 22 de julio de 2014. A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía que supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base a los estados financieros consolidados correspondientes al periodo de 5 meses y diez días finalizado a 31 de diciembre de 2014, al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2015 y cifras no auditadas correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2016:

€ miles	2014	2015	1T 2016
Ingresos	5.350	16.488	4.171
Fondos propios	32.034	29.306	29.306
1% Ingresos	**54**	**165**	**42**
1% Fondos Propios	**320**	**293**	**293**

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

A continuación se detallan los saldos mantenidos con el Accionista único durante el ejercicio 2015 y 2014 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades:

Ejercicio 2015

€ miles	Préstamos		Transacciones
	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros
Chameleon (REIT) Holdco S.a.r.l.	17.112	4.065	1.775
Total	**17.112**	**4.065**	**1.775**

Ejercicio 2014

	Préstamos		Transacciones
€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros
Chameleon (REIT) Holdco S.a.r.l.	38.348	2.256	2.290
Total	**38.348**	**2.256**	**2.290**

Durante el ejercicio 2014 el accionista único de la Sociedad concedió cinco préstamos (que funcionan como líneas de crédito) a empresas del grupo para hacer frente al pago de las inversiones inmobiliarias, quedando en 2015 como se menciona:

- Préstamo por importe de 37,5 millones de euros con un tipo de interés fijo aplicable del 8% otorgado a Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. El 18 de noviembre de 2014 la Sociedad realizó un pago parcial por importe de 32,5 millones de euros, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2014 un importe de 5,0 millones de euros. Durante 2015 se amplió el principal del préstamo, estando pendiente a cierre del ejercicio 8,1 millones de euros, correspondientes a principal más intereses. A 31 de marzo de 2016 el importe pendiente asciende a 7,8 millones de euros.
- Préstamo por importe de 25,3 millones de euros con un tipo de interés fijo aplicable del 8% otorgado a Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U. El 18 de noviembre de 2014 la Sociedad realizó un pago parcial por importe de 23,5 millones de euros, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2014 un importe de 1,8 millones de euros. Durante 2015 se amplió el principal del préstamo, estando pendiente a cierre del ejercicio 2,3 millones de euros, correspondientes a principal más intereses. A 31 de marzo de 2016 el importe pendiente asciende a 2,6 millones de euros.
- Préstamo por importe de 20,4 millones de euros con un tipo de interés fijo aplicable del 8% otorgado a Chameleon (Esplugues), S.L.U. El 18 de noviembre de 2014 la Sociedad realizó un pago parcial por importe de 13,7 millones de euros, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2014 un importe de 6,7 millones de euros. Durante 2015 se amplió el principal del préstamo, estando pendiente a cierre del ejercicio 8,9 millones de euros, correspondientes a principal más intereses. A 31 de marzo de 2016 el importe pendiente asciende a 9,3 millones de euros.
- Préstamo por importe de 24,8 millones de euros con un tipo de interés fijo aplicable del 8% otorgado a Gloin Investments, S.L.U., quedando pendiente a 31 de diciembre de 2014 un importe de 24,8 millones. A 31 de diciembre de 2015 el saldo pendiente ascendía a 1,4 millones de euros. El 2 de abril de 2015 la Sociedad realizó un pago parcial por importe de 23,7 millones de euros, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2015 un importe de 1,4 millones de euros. A 31 de marzo de 2016 el importe pendiente asciende a 1,7 millones de euros.
- Préstamo por importe de 0,5 millones de euros, correspondiente a principal más intereses con un tipo de interés fijo aplicable del 8% otorgado a Chameleon Cedro,

S.L.U., quedando pendiente a 31 de diciembre de 2015. A 31 de marzo de 2016 el importe pendiente asciende a 0,5 millones de euros.

Durante el ejercicio 2015 no se ha llevado a cabo ninguna operación con el Accionista Único de la Sociedad.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

En los ejercicio 2014 y 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 17/2010, de 2 de julio, y con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas los consejeros han comunicado a la Sociedad que ni ellos ni sus persona vinculadas a las que se refiere el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se encuentran en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

Durante los ejercicio 2014 y 2015, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se han realizado aportaciones en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

El detalle de los saldos mantenidos entre la Sociedad y sus filiales durante los ejercicios 2014 y 2015 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas compañías se indican a continuación:

- Deudores

€miles	2014	2015
Chameleon (Cedro) S.L.U.	4.500	0
Gloin Investment S.L.U.	6.202	0
Total	**10.702**	**0**

En 2014 el balance individual abreviado de la Sociedad registraba por importe de 4,5 millones de euros un crédito concedido a su participada Chameleon (Cedro), S.L.U. y por importe de 6,2 millones de euros un crédito concedido a su participada Gloin Investment, S.L.U. Ambos préstamos se trataban de transferencias para la futura ampliación de capital de dichas compañías que no devengaban intereses y que

se han formalizado en escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil en el ejercicio 2015.

Durante el primer trimestre de 2016 no se han llevado a cabo operaciones con las filiales.

- Acreedores

€miles	2014	2015
Chameleon (Cedro) S.L.U.	0	0
Gloin Investment S.L.U.	0	-164
Total	**0**	**-164**

En el ejercicio 2015 el balance individual abreviado de la Sociedad registra un saldo acreedor de 164 euros con su participada Gloin Investments, S.L.U. que no devenga intereses y que se liquidará el próximo ejercicio.

Durante el primer trimestre de 2016 no se han llevado a cabo operaciones con las filiales.

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La Sociedad se constituyó el 22 de julio de 2014. Por este motivo, este apartado hace referencia a la información financiera de la Sociedad para el periodo de cinco meses y diez días finalizado el 31 de diciembre de 2014 así como para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015.

La información financiera consolidada del Grupo del ejercicio 2014 y 2015 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de los estados financieros anuales consolidados auditados por Deloitte, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adaptadas por la Unión Europea.

Adicionalmente, las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad de los ejercicio 2014 y 2015, junto con sus correspondientes informes de auditoría se incorporan como Anexo III y II, respectivamente a este Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad de los ejercicios 2014 y 2015, junto con sus correspondientes informes de auditoría de Deloitte se incorporan como Anexo V a este Documento Informativo.

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados consolidada del Grupo, describiendo las variaciones más significativas:

Balance consolidado

- Activo

€ miles	2014	2015
Inversiones Inmobiliarias	**167.169**	**164.903**
Terrenos	*53.117*	*54.019*
Construcciones	*114.052*	*110.885*
Inversiones financieras a largo plazo	**1.892**	**1.700**
Otros activos financieros	*1.878*	*1.700*
Derivados	*14*	*0*
Activo no corriente	**169.061**	**166.603**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**3.480**	**1.956**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	*3.166*	*1.627*
Deudores varios	*314*	*330*
Inversiones financieras a cp	**0**	**92**
Periodificaciones a corto plazo	**43**	**46**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**3.244**	**7.517**
Tesorería	*3.244*	*7.517*
Activo Corriente	**6.767**	**9.611**
TOTAL ACTIVO	**175.828**	**176.214**

a) *Inversiones Inmobiliarias*

Este epígrafe recoge los valores de terrenos y edificios que se mantiene, 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. Estos activos se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El detalle de los activos adquiridos durante el ejercicio 2014 es el siguiente:

i. Edificio MB One (denominado anteriormente "Edificio Citibank") y terreno sobre el cual yace ubicado en Alcobendas (Madrid), el cual está conformado en

su totalidad por oficinas así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas.

ii. Edificio sito en la Avenida Generalitat 163-167 y terreno en Sant Cugat del Vallés (Barcelona), conformado en su totalidad por oficinas así como las plazas de garaje correspondientes a las mismas.

iii. Edificio Il·lumina (denominado anteriormente "Edificio visual") y terreno sobre el cual yace ubicado en Esplugues de Llobregat, el cual, está conformado por áreas de uso industrial, oficinas, un almacén así como las plazas de aparcamiento correspondientes.

iv. Edificio Cedro y terreno sobre el cual yace ubicado en Alcobendas (Madrid), el cual está conformado en su totalidad por oficinas y las plazas de garaje correspondientes.

v. Dos edificios denominados "Edificio Delta Nova 4" (anteriormente "Edificio Delta I") y "Edificio Delta Nova 6" (anteriormente "Edificio Delta III") y terrenos sobre el yacen ubicados en Madrid, los cuales están conformados en su totalidad por oficinas, almacenes y las plazas de aparcamiento correspondientes.

Durante el ejercicio 2015 no se ha llevado la adquisición de ningún activo.

A continuación se detalla el precio de compra venta, el detalle de metros cuadrados, activación de gastos y grado de ocupación media de los años 2014 y 2015, para cada uno de los activos mencionados:

	Precio de compraventa *(€ miles)*	m^2	Activación de gastos *(€ miles)*	Grado de ocupación medio	
				2014	2015
Edificio MB One	45.998	22.129	690	69%	82%
Edificio Cedro	33.289	17.038	499	72%	72%
Edificio San Cugat	30.850	26.106	555	100%	100%
Edificio Illumina	24.800	20.953	446	73%	63%
Edificio Delta Nova 4	12.356	10.139	236	73%	67%
Edificio Delta Nova 6	18.336	14.708	351	69%	64%

A cierre de ejercicio 2014 y 2015 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

El movimiento habido en este apartado del balance consolidado durante los ejercicios 2014 y 2015, han sido los siguientes:

	€ miles			
	Saldo a 31/12/2014	Adiciones / Dotaciones	Traspasos	Saldo al 31/12/2015
Coste				
Terrenos	53.117		901	54.019
Construcciones	114.794	8	-901	113.901
Total coste	**167.911**	**8**	**0**	**167.919**
Amortización acumulada				
Construcciones	-742	-2.274	0	-3.016
Total Amortización acumu	**-742**	**-2.274**	**0**	**-3.016**
Inv. Inmobiliarias netas	**167.169**	**-2.266**	**0**	**164.903**

	€ miles			
	Saldo a 31/12/2013	Adiciones / Dotaciones	Traspasos	Saldo al 31/12/2014
Coste				
Terrenos		53.117		53.117
Construcciones		114.794		114.794
Total coste	**0**	**167.911**	**0**	**167.911**
Amortización acumulada				
Construcciones		-742		-742
Total Amortización acumu	**0**	**-742**	**0**	**-742**
Inv. Inmobiliarias netas	**0**	**167.169**	**0**	**167.169**

b) Inversiones financieras a largo plazo

A continuación se detallan los saldos recogidos para este epígrafe:

€ miles	2014	2015
Otros activos financieros	1.878	1.700
Derivados de cobertura	14	0
Total	**1.892**	**1.700**

Otros activos financieros incluyen las fianzas recibidas de las oficinas arrendadas y depositadas por el Grupo ante la Comunidad de Madrid mediante régimen especial concertado, así como el Institut Català del Sòl para la provincia de Barcelona.

Adicionalmente, la Sociedad utiliza productos financieros derivados para mitigar el riesgo de los tipos de interés, considerándose por tanto, operaciones de cobertura. En noviembre de 2014, tres sociedades del Grupo suscribieron un Interest Rate Cap con SMBC Derivative Products Limited para cubrir el riesgo de que el Euribor a 3 meses superara el 2,5%. La prima pagada por este concepto ascendió en total a 14.000 euros. El nocional es de 52.875 miles de euros, con vencimiento final 15 de agosto de 2017 y un cap rate de 2,5%.

En marzo de 2015 se amplió la cobertura mencionada por importe de 24.320 miles de euros mediante el desembolso de 13.000 euros por parte de la filial Gloin Investment, S.L.U.

c) *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente las rentas pendientes de pago por arrendatarios, cuyo valor asciende a 31 de diciembre de 2015 a 1,9 millones de euros (3,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2014).

d) *Efectivo y otros activos líquidos*

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que i) sean convertibles en efectivo ii) en el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses iii) no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor y iv) forman parte de la política de gestión normal de tesorería del grupo.

- Pasivo

€ miles	2014	2015
Fondos propios	**32.034**	**29.306**
Capital	*6.070*	*6.070*
Prima de emisión	*25.648*	*25.648*
Reservas	*0*	*315*
Resultado del ejercicio	*317*	*-2.726*
Patrimonio neto	**32.034**	**29.306**
Deudas a largo plazo	**100.051**	**122.470**
Deudas con entidades de crédito	*98.015*	*120.605*
Otros pasivos financieros	*2.036*	*1.866*
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	**38.348**	***17.113***
Pasivo no corriente	**138.399**	**139.583**
Deudas a corto plazo	**1.112**	**1.456**
Deudas con entidades de crédito	*1.078*	*1.363*
Otros pasivos financieros	*34*	*92*
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	**2.256**	**4.065**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**2.026**	**1.804**
Proveedores	*760*	*1.626*
Otras deudas con las Administraciones Pública	*1.136*	*156*
Otras cuentas por pagar	*131*	*22*
Pasivo corriente	**5.395**	**7.324**
TOTAL PASIVO	**175.828**	**176.214**

a) *Patrimonio neto*

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 6.069.842 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente desembolsadas. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión total de 25.647.520 euros, como consecuencia de las tres ampliaciones de capital que han tenido lugar. A fecha del presente Documento Informativo todas las acciones de la Sociedad excepto aquellas

puestas a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con el requisito de liquidez y difusión, se encuentran pignoradas a favor de Euro Dinero S.à.r.l. (en adelante "Euro Dinero").

A 31 de diciembre de 2015 el Accionista Único de la sociedad dominante es Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l., sociedad luxemburguesa.

b) Deudas a largo y corto plazo

A 31 de diciembre de 2015 el total de las deudas financieras asciende a 123,9 millones de euros (101,1 millones de euros en 2014) y corresponde a los préstamos con entidades de crédito contratados con la entidad Euro Dinero durante el ejercicio 2014 y 2015 y el préstamo bancario con garantía hipotecaria al cual la Sociedad dependiente Chameleon (Cedro), S.L.U. se subrogó, otorgado por la entidad financiera ING Bank N.V. Sucursal en España en 2014 (en adelante, "**ING**"). La finalidad de estos préstamos fue hacer frente a la inversión en los inmuebles adquiridos.

A continuación se detalla la siguiente información de los préstamos existentes:

- Con fecha 10 de noviembre de 2014 la Sociedad recibió un préstamo de ING por importe de 31,3 millones de euros con vencimiento el 15 de junio de 2018. El tipo de interés aplicable es del EURIBOR a 3 meses más un diferencial de 100 p.b. y tiene cuotas de amortización trimestrales por importe de 165 mil euros, así como un barrido de caja (cash sweep) que está ascendiendo a, aproximadamente, 170 mil euros trimestrales. A 31 de diciembre de 2015 el saldo pendiente asciende a 28,4 millones de euros. A fecha del presente Documento Informativo, ING tiene prenda sobre la totalidad de acciones de la filial Chameleon (Cedro), S.L.U. Adicionalmente existe garantía hipotecaria de primer rango sobre el edificio Cedro.

  Dicho préstamo contempla supuestos de vencimiento anticipado en caso de: (i) enajenación o venta de la totalidad o parte del inmueble (ii) modificación del objeto social de la filial (iii) modificación de la estructura accionarial de la filial.

- Con fecha 13 de noviembre de 2014 Euro Dinero concedió un préstamo por importe de 70,5 millones de euros cuyo vencimiento es el 15 de febrero de 2019, con carencia de principal hasta el 15 de noviembre de 2016 que se amortizará de manera trimestral hasta vencimiento. El tipo de interés aplicable es del EURIBOR a 3 meses más un diferencial de 375 p.b. Con fecha 20 de marzo de 2015, Euro Dinero extendió la financiación concedida por importe de 24,3 millones de euros, el cual genera intereses calculados a un tipo fijo de 3,75% anual más un interés variable calculado por el Euribor a tres meses, para la financiación de los inmuebles Delta Nova 4 y Delta Nova 6. A 31 de diciembre de 2015 el saldo pendiente asciende a 94,8 millones de euros. A fecha del presente Documento Informativo Euro Dinero tiene prenda sobre i) la totalidad de las acciones de la Sociedad salvo las puestas a

disposición del proveedor de liquidez para cumplir con el requisito de difusión y liquidez (ver apartados 2.2. y 2.9. del presente Documento Informativo) y ii) la totalidad de las acciones de las filiales Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.; Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.; Chameleon (Espluges), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U. Adicionalmente existe garantía hipotecaria de primer y segundo rango sobre los edificios Il.lumina, MB One, Sant Cugat, Delta Nova 4 y Delta Nova 6.

Dicho préstamo contempla supuestos de vencimiento anticipado en caso de: (i) enajenación o venta de la totalidad o parte del inmueble (ii) modificación del objeto social de la filial (iii) modificación de la estructura accionarial de la filial (iv) modificación de la estructura accionarial de la Sociedad.

Resaltar que el préstamo formalizado con Euro Dinero incluye los siguientes covenants: (i) Loan to Value no superior al 85% en las fechas de pago de interés (ii) Interest Coverage Ratio proyectado superior a 1,25 en las fechas de pago de interés.

A 31 de diciembre de 2015 el detalle de la deuda financiera a largo plazo es:

€ miles	Vencimientos			
	2017	**2018**	**2019**	**Total a largo plazo**
Deudas con entidades de crédito	**2.085**	**28.546**	**91.620**	**122.251**
Euro Dinero	1.422	1.422	91.620	94.464
ING	663	27.123	0	27.786
Total (*)	**2.085**	**28.546**	**91.620**	**122.251**

(*) *Este detalle no incluye los gastos de formalización de deuda, que ascendieron a 1,6 millones de euros*

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2014 y 2015 el epígrafe "otros pasivos financieros a largo plazo" recoge el importe relacionado a las fianzas recibidas de clientes relacionados con los alquileres.

c) Deudas a largo y corto plazo con empresas vinculadas

En esta partida se recogen los cuatro préstamos concedidos por el accionista único de la Sociedad al grupo para hacer frente al pago de las inversiones inmobiliarias descritas en el activo.

El detalle de deudas a largo y corto plazo con empresas vinculadas es el siguiente:

Importe (€ miles)	**Tipo de interés**	**Importe pendiente**	
		2014	**2015**
37.536	Fijo 8%	5.029	8.059
25.310	Fijo 8%	1.773	2.296
20.380	Fijo 8%	6.737	8.965
24.809	Fijo 8%	24.809	1.391
500	Fijo 8%	-	465
108.535	**n.a**	**38.348**	**21.177**

Las deudas a corto plazo con empresas vinculadas corresponde a los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos anteriormente descritos ascienden a 31 de diciembre de 2015 a 4,1 millones de euros (2,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2014). Dicha cantidad, bajo decisión del Consejo de Administración, se abonará en función de la caja disponible contemplándose, llegado el caso, la capitalización de los mismos.

d) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

A continuación se detalla los importes incluidos en este epígrafe:

€ miles	**2014**	**2015**
Proveedores	760	1.626
Otras deudas con las Administraciones Pública	1.136	156
Hacienda pública acreedores por IVA	*657*	*156*
Hacienda pública acreedores por IRPF	*4*	-
Hacienda pública por IS	*474*	-
Otras cuentas por pagar	131	22
TOTAL ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	**2.026**	**1.804**

La partida "proveedores" hace referencia a los proveedores y acreedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios.

- Cuenta de Resultados consolidada

€ miles	2014	2015
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	5.350	16.488
Ventas	*5.350*	*16.488*
Otros gastos de explotacíón	-1.538	-10.839
Servicios exteriores	*-1.391*	*-10.837*
Tributos	*-147*	*-2*
Amortización del Inmovilizado	-742	-2.274
Otros gastos de explotación	0	-28
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**3.070**	**3.347**
Ingresos financieros	2	3
Resultados por diferencias negativas de primera consolidación	*2*	-
Otros ingresos financieros	-	*3*
Gastos financieros	-2.755	-6.078
Por deudas con empresas vinculadas	*-2.290*	*-1.775*
Por deudas con terceros	*-465*	*-4.302*
RESULTADO FINANCIERO	**-2.753**	**-6.074**
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	**317**	**-2.727**
Impuesto sobre beneficios		
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**317**	**-2.727**
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOC.DOM.	**317**	**-2.727**

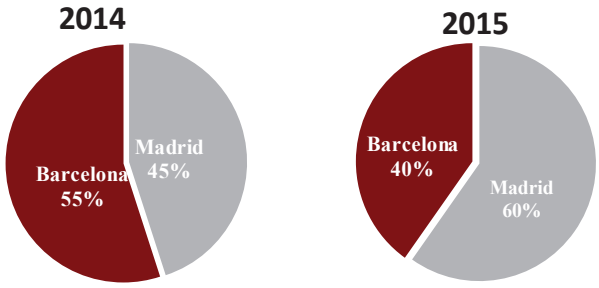
a) Importe Neto de la Cifra de Negocios

En este epígrafe la Sociedad registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliario, esto es:

€ miles	2014	2015
Edificio MB One	1.845	4.333
Edificio Cedro	560	2.436
Edificio San Cugat	1.832	3.498
Edificio Illumina	1.113	3.123
Edificio Delta Nova IV & VI	-	3.097
Total	**5.350**	**16.488**

Dado que los inmuebles se adquieren en los meses de julio, octubre y diciembre de 2014, el ejercicio 2015 es el primero que incluye 12 meses de ingresos derivados de las rentas de los 6 edificios.

La facturación del Grupo, durante los ejercicio 2014 y 2015, se efectuó en su totalidad en la Comunidad de Madrid y Barcelona.



b) Otros gastos de explotación

A continuación se detalla el desglose de los mismos:

€ miles	2014	2015
Reparaciones y conservaciones	363	8.876
Servicios profesionales independientes	980	1.857
Primas de seguros	36	42
Servicios bancarios	7	48
Material de Oficina	1	0
Otros gastos diversos	4	14
Tributos	147	2
Total	**1.538**	**10.839**

La partida "*Reparaciones y conservaciones*" en 2015, incluye, principalmente, 4,7 millones de euros correspondientes al mantenimiento de los edificios que se han re facturado a los clientes en el ejercicio y 1,7 millones de euros de CapEx no capitalizable.

La partida "*Servicios profesionales independientes*" en 2015 incluye principalmente 1,1 millones de euros correspondientes a asesoramiento externo (contabilidad, legal, auditoría, servicios de CBRE (aproximadamente 2,0% del total de los gastos de explotación) y BPM (aproximadamente 2,5% del total de los gastos de explotación), asesoramiento para arrendamiento…) y 0,8 millones de euros correspondientes a costes asociados a la compraventa de los inmuebles de 2014. La variación se debe, principalmente, a que los edificios se adquirieron a mitad del ejercicio 2014, por lo que los gastos registrados en 2015 no son comparables.

c) Resultado financiero

Por un lado, la partida "*gastos financieros por deudas con empresas vinculadas*" incluye los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos otorgados por el accionista único de la Sociedad. Por otro lado la partida "gastos financieros por deudas con terceros" incluye los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito por importe de 465 mil euros.

1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a al periodo de 5 meses y 10 días finalizado el 31 de diciembre de 2014 y al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015 fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 9 de julio de 2015 y 29 de marzo 2016, respectivamente, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

Las Sub-SOCIMIs se encuentran obligadas a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, tanto la Sociedad como las Sub-SOCIMIs se comprometen a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos, descrita en el párrafo anterior sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad y/o las Sub-SOCIMIs registren beneficios.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en los Estatutos Sociales, el pago de dividendos podrá realizarse en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén incorporados a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo

máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Finalmente, indicar que los Estatutos Sociales establecen determinados supuestos en los que los accionistas vendrán obligados a compensar a la Sociedad (en particular, devengo del gravamen especial). El importe neto a percibir por determinados accionistas (esto es los "**Socios Cualificados**") podrá por tanto variar en función de que dicha indemnización resulte o no exigible.

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

1.20. Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante

El consejo de administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 8 de julio de 2016, emitió un informe en el que confirmaba que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de solicitud de incorporación.

1.21. Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la compañía

El consejo de administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 4 de mayo de 2016, emitió un informe en el que confirmaba que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 7/2016, de 5 de febrero, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, y tal y como se describe en el apartado 1.6.1, la Sociedad tiene suscrito un contrato de prestación de servicios con CBRE y BPM, con objeto de que, entre otras cuestiones lleven a cabo: i) servicios de gestión del activo, entre ellos, la contabilidad y servicios administrativos, ii) gestión de los activos de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio y presupuestos, iii) mantener informado al consejo de administración sobre la situación financiera operativa y fiscal de los activos y iv) gestión de la tesorería existente.

1.22. Reglamento interno de conducta

La Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta que fue aprobado por el consejo de administración en su reunión de fecha 4 de mayo de 2016. Dicho Reglamento se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y ha sido remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 30 de mayo de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el referido precepto.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (*www.coronapatrimonial.com*).

1.23. Factores de riesgo

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

i. Nivel de endeudamiento

El Grupo de la Sociedad ha financiado la inversión realizada, fundamentalmente, con fondos de su accionista único, la sociedad Chameleon (REIT) Holdco, S.à r.l., y a través de préstamos a largo plazo concedidos por entidades de crédito. Estos préstamos se corresponden con: (i) el préstamo concedido por la entidad Euro Dinero S.à r.l. a las sociedades dependientes de la Sociedad, en noviembre de 2014 y marzo de 2015 (vencimiento en 2019) que a 31 de diciembre de 2015 ascendía a 94,8 millones de euros; y (ii) el préstamo bancario con garantía hipotecaria otorgado por ING (vencimiento en 2018) que asciende a 28,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2015, en el cual la sociedad dependiente Chameleon (Cedro), S.L.U. se subrogó en octubre de 2014. En el caso de que la Compañía no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda podría generar dificultad en el cumplimiento del pago de la misma.

El Grupo tiene suscrito instrumentos de cobertura de riesgos de tipo de interés al objeto de reducir razonablemente el riesgo de un incremento de los tipos de interés.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas bajo los referidos préstamos por parte de las sociedades dependientes de la Sociedad y la propia Sociedad afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor.

Resaltar que tal y como se detalla en el apartado 1.18 a 31 de marzo de 2016, la Sociedad dispone de deuda intragrupo con su accionista único, Chameleon (REIT) Holdco, S.à r.l., por importe de 21,9 millones de euros.

ii. Contratación de derivados financieros

La Sociedad tiene contratado un producto financiero derivado principalmente, para mitigar los riesgos derivados de fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable de la financiación de la Sociedad. Si las condiciones de este instrumento de cobertura y la de las financiaciones cubiertas coinciden, se considera que dicha cobertura es eficaz, por lo que la valoración del mismo se registrará en el patrimonio neto. En caso contrario, la valoración se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias y podría tener un impacto negativo en la situación financiera, resultados y valoración del Grupo. A 31 de diciembre de 2015 dicho instrumento financiero se ha considerado de no cobertura, habiéndose registrado la totalidad de las primas desembolsadas por importe de

14.000 euros en la cuenta de resultados. A dicha fecha el valor razonable se ha considerado 0 euros.

iii. Riesgo asociado a la financiación de las futuras inversiones

Para financiar las inversiones futuras previstas en el apartado 1.10.2 del presente Documento, la Sociedad podría recurrir a créditos bancarios o financiación de su único accionista. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de acometer dichas inversiones quedaría limitada, lo que tendría consecuencias negativas.

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición en las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

1.23.2. Riesgos operativos y de valoración

i. Riesgo de cambios normativos

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

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

ii. Riesgos derivados de la diversificación del número de clientes

Los inmuebles se encuentran arrendados por un número de clientes que varía entre 2 y 12. Concretamente, 4 inquilinos representaron el 56,8% del importe neto de la cifra de negocios consolidada del ejercicio 2015. En caso de no renovación del contrato de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener edificios vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. Adicionalmente, resaltar que en tres de los inmuebles la vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler es inferior a 2 años.

iii. Concentración geográfica de producto y mercado

Los edificios que posee la Sociedad se encuentran distribuidos entre la Comunidad de Madrid y Barcelona. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presenten estas

regiones, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

iv. Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero

El portfolio del Grupo se encuentra gestionado por CBRE y BPM conforme a un contrato de gestión externa (apartado 1.6.1 del presente documento). En base a este contrato, toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas (o no comprendidas en el contrato de gestión) depende en gran parte de CBRE y BPM, con el control y supervisión por parte de la Compañía.

Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

v. Potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al accionista mayoritario de la compañía encargada de la gestión de los activos.

La Sociedad firmó con BPM (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) un contrato de consultoría inmobiliaria de los activos. A fecha del presente Documento Informativo, CORONA se integra dentro de un grupo de sociedades más amplio controlado por fondos de inversión vinculados a Blackstone. BPM también está vinculada a Blackstone y tiene un socio único, que es The Blackstone Group International (Cayman) Limited, que en última instancia es controlado por The Blackstone Group L.P., sociedad cotizada en la Bolsa de Nueva York. A la vista de lo anterior, y a pesar de que los servicios prestados están contractualmente definidos, en determinadas circunstancias la Compañía podría anteponer los intereses de BPM como proveedor de servicios o viceversa.

vi. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

A la hora de valorar el activo inmobiliario JLL ha sumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los edificios de oficinas. También se han considerados hipótesis relativas al periodo de comercialización y a la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por JLL, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia compañía.

vii. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

El Grupo podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan la Sociedad y sus filiales. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

viii. Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y otras obligaciones de pago derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes

Si alguno de los arrendatarios de los diferentes activos de la Sociedad atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Igualmente, si alguno de los arrendatarios de los diferentes activos de la Sociedad se viera obligado a cesar temporal o definitivamente su actividad, por no disponer de los permisos necesarios para el ejercicio de la misma o por incumplimiento de las condiciones de los permisos, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

ix. Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Los consejeros D. Jean-François Bossy, D. Diego San José de Santiago y D. Michael Joseph Slattery ejercen el cargo de consejero en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad. Dichas sociedades son participadas indirectamente por fondos de inversión vinculados a Blackstone, y por tanto los consejeros actúan como representantes.

x. Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento

Los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento y el Grupo podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

xi. Riesgos asociados a la potencial ejecución de planes urbanísticos en relación con el edificio Il·lumina y a potenciales limitaciones de uso en ciertos edificios

En lo que respecta a las condiciones de uso de los edificios Delta Nova 4 y Delta Nova 6, el planeamiento admite como uso principal el uso industrial en su tipología de "servicios empresariales", que comprende actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo. Cabe entender que el uso de oficinas estaría permitido sin límite de superficie en los edificios, siempre que se encuentre vinculado a las referidas actividades.

Asimismo, el planeamiento permite como uso asociado el uso de oficinas (no vinculado a los "servicios empresariales") hasta el límite del 50% de la superficie edificada; el uso comercial hasta el límite del 20%; el uso recreativo hasta el límite del 10%; otros servicios

terciarios hasta el 10%, y el residencial con el límite de una sola vivienda de 150 m^2 por parcela. Adicionalmente, se autoriza como uso complementario (en pequeña escala y en sitios específicos de los edificios), el uso de oficinas (no vinculadas a "servicios empresariales") hasta el límite del 10% en la planta baja o sótano; el uso comercial (pequeño comercio), en planta baja o sótano; recreativo (algunas categorías específicas) hasta el 10%; otros servicios terciarios hasta el 10% en planta baja o sótano; y el uso dotacional, en planta baja e inferior hasta el 10%. Los usos complementarios conjuntamente no pueden superar el 25% de la superficie edificada. Por último, se autoriza como uso alternativo (para todo el edificio sustituyendo el uso cualificado de "servicios empresariales") el uso dotacional y el uso terciario en todas sus clases (incluido el de oficinas no vinculadas a "servicios empresariales"), si bien la implantación de estos últimos conllevaría una reducción de la edificabilidad a 1,6 m^2t/m^2s.

Asimismo, cabe señalar que la implantación de una gran superficie comercial requeriría, además, de la aprobación de un plan especial.

Las citadas condiciones de uso podrían eventualmente condicionar el alquiler de los referidos edificios.Las esquinas del edificio Il·lumina (solo una parte limitada está afecta) están calificadas como "Red viaria – 5", de conformidad con el Plan General Metropolitano aprobado en el año 1976. El principal riesgo asociado a esta calificación es que el Ayuntamiento de Esplugues puede eventualmente llegar a exigir la cesión gratuita de esta parte de la propiedad (las esquinas), con el impacto que ello, en su caso, pudiera tener en la construcción / actividad existente.

Esta calificación también explica que las licencias de actividad y obras concedidas sobre la propiedad desde el año 1976 fueran condicionadas a la renuncia por su titular a cualquier incremento de valor de indemnización en caso de expropiación, renuncia que consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, diversas razones llevan a la Sociedad a calificar la posibilidad de ejecución de esta previsión del planeamiento (con la consiguiente cesión gratuita de las esquinas de la propiedad) como remota, de conformidad con el asesoramiento legal recibido: (i) el hecho de que la calificación fuera aprobada en el año 1976 y no conste hasta la fecha ninguna iniciativa municipal para ejecutarla; (ii) el relativo impacto de la previsión en la red viaria municipal; (iii) la dificultad en ejecutar la previsión en un entorno urbano consolidado; (iv) la propia opinión expresada verbalmente por los técnicos municipales, sobre la complejidad de ejecutar la previsión y sobre la falta de interés del Ayuntamiento en llevarla a cabo.

En cualquier caso, si eventualmente se llegara a ejecutar el planeamiento y fuera necesario ceder las esquinas de la propiedad, no serían indemnizables el valor del suelo objeto de cesión ni el impacto de la cesión en las licencias referidas en el Registro de la Propiedad, pero sí otros posibles perjuicios.

Igualmente, el planeamiento urbanístico aplicable al edificio Il.lumina limita el uso de oficinas a las vinculadas con la actividad principal. Esta restricción puede eventualmente dificultar el alquiler del referido edificio.

xii. Riesgos asociados a las valoraciones futuras

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.
Por otra parte, el valor de mercado de los edificios, terrenos, suelos en desarrollo y cualquier otro tipo de bienes inmuebles de cualquier clase que se analicen en los informes de dichos expertos, podría sufrir variaciones por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

i. El sector inmobiliario es un sector cíclico

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación y los factores demográficos y sociales.

ii. Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios

Las inversiones en activos inmobiliarios son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de recesión del mercado inmobiliario que se ha vivido en los últimos años. A esto se une el hecho de que la crisis crediticia está dificultando la obtención de financiación para la compra de activos inmobiliarios.

Esta falta de liquidez puede limitar la capacidad para convertir algunos activos en efectivo a corto plazo. En el caso de necesitar liquidar activos, es probable que sea necesario reducir sustancialmente el precio de venta de esos activos, incluso por debajo de su valor de coste o de adquisición.

iii. Sector altamente competitivo

El sector inmobiliario español es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevos competidores. La elevada competencia en el sector podría dar lugar a un exceso de oferta de alquiler de inmuebles o a una disminución de los precios, como ha ocurrido en los últimos años. En los

últimos años, la incorporación de nuevos actores en el sector como, por ejemplo, las entidades financieras impulsando ventas de activos inmobiliarios, está incrementando en mayor medida la competitividad del mismo.

Los competidores de CORONA son tanto empresas nacionales, locales como empresas de ámbito internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, tal y como ha ocurrido durante los últimos años, afectando negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

iv. Riesgo de daños de los inmuebles

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien la Sociedad tiene contratados seguros, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

i. Influencia del actual accionista único

La Sociedad se encuentra controlada por un único accionista, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los potenciales nuevos accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del consejo de administración.

ii. Riesgo de ejecución de la prenda existente sobre parte de las acciones de la Sociedad

De conformidad con lo indicado en el apartado 1.4 anterior, la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad están pignoradas a favor de Euro Dinero en garantía del contrato de préstamo referido en el punto 1.19.1 anterior, excepto por lo que respecta a las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para cumplir con el requisito de difusión y liquidez (ver apartados 2.2. y 2.9. del presente Documento Informativo).

En caso de que la Sociedad incumpliera las obligaciones de pago establecidas en el referido contrato de préstamo, Euro Dinero estaría facultada para ejecutar la prenda sobre las acciones pignoradas de la Sociedad, por lo que, en el marco del referido proceso de ejecución, dichas acciones podrían ser adquiridas por un tercero distinto al actual accionista único de la Sociedad (incluyendo al propio acreedor pignoraticio), de tal modo que la Sociedad dejaría de estar controlada por fondos de inversión vinculados a Blackstone. Como consecuencia de lo anterior, la política de gestión de la Sociedad podría variar si cambiara el accionista único.

iii. Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

Se ha concluido que el tipo de inversor deberá de ser un inversor con suficiente cualificación, tras un profundo análisis de la Compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

iv. Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

v. Recomendaciones de buen gobierno

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene implantadas las recomendaciones contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas lo cual no facilita la transparencia ni la información a potenciales inversores.

vi. Free-Float limitado

Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 6/2016 de febrero, el accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 119.578 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 2.150.012,44 euros considerando el precio de referencia por acción de 17,98 euros. Dado que dichas acciones representan un 1,97% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

1.23.5. Riesgos fiscales

i. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

(i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

(ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

(iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

(iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

(v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

ii. Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs el 2 de junio de 2014 y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 22 de septiembre del mismo año, por lo que tributará en el Impuesto de Sociedades (IS) al 0% por los beneficios derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

1.23.6. Otros Riesgos

i. Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A fecha 21 de enero de 2016, mediante decisión del accionista único, acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de CORONA está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 6.069.842 euros, representado por 6.069.842 acciones de 1 euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a la 6.069.842 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

A fecha del presente Documento Informativo, tal y como se ha indicado en el apartado 1.4 y 1.19, la totalidad de las acciones, excepto aquellas puestas a disposición del proveedor de liquidez con objeto de cumplir el requisito de difusión y liquidez, se encuentran pignoradas a favor de Euro Dinero, S.à.r.l.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El accionista único de la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 111.235 acciones de la Sociedad representativas del 1,83 % de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.000.005,30 euros considerando el precio de referencia por acción de 17,98 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB, Circular 6/2016 de 5 de febrero. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de

Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**") y el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes estatutos sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMI):

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 16 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones que representen, al menos, un 1 por mil del capital social en cada momento, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI

Los Estatutos prevén 2 situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 7 de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES.

a) Libre transmisión de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

El artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se modificó mediante decisión del accionista único adoptada el día 21 de enero de 2016, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, el accionista único (Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l.) tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el apartado Segundo de la Circular del MAB 6/2016, Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l., como único accionista de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado. De conformidad con el apartado Primero de la mencionada circular, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

Con fecha 21 de enero de 2016, 10 de marzo de 2016 y 31 de mayo de 2016, el accionista único de la Sociedad (Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l.) adoptó las decisiones necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad conforme a la redacción de la letra b del artículo 7 de los Estatutos Sociales cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES.

b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 bis de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 7º BIS.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

a) Comunicación de participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

b) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB conforme al artículo 7 ter de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 7º TER.- Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

a) Convocatoria

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el lugar que especifique el anuncio dentro del término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

b) Quórums de constitución

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

A este respecto, podrán asistir a la junta general los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, un 1 por mil del capital social en cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la junta general que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la junta y se provea de la correspondiente acreditación.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

En las juntas generales actuarán como presidente y secretario los que lo sean del consejo de administración o, en caso de ausencia de éstos, los que la propia junta acuerde.

f) Adopción de acuerdos

El presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, o por medio de un mecanismo similar o análogo para aquellos casos en que la asistencia a la junta se realice por medios telemáticos, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o a petición de la mayoría del capital presente o representado.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia junta general a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente y 2 interventores, 1 en representación de la mayoría y otro por la minoría.

En la página web de la Sociedad *www.coronapatrimonial.com* se encuentran disponibles, entre otra documentación, los Estatutos Sociales de la Sociedad.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 18 de enero de 2016, el único accionista de la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil ("Circular 7/2010") y su normativa de desarrollo.

"*El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba del accionista único instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales."

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

El accionista único se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 8.343 en acciones de la Sociedad (equivalentes a

150.007,14 euros a un precio de referencia de 17,98 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida entrando en vigor a la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el MAB, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Adicionalmente, mediante un contrato independiente, el accionista único de la Sociedad (es decir, Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l.) ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 111.235 acciones de la Sociedad con valor estimado de mercado de 2.000.005,30 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB.

Consecuentemente, el Accionista Único ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 119.578 acciones de CORONA representativas del 1,97% de su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 2.150.012,44 euros considerando el precio de referencia por acción de 17,98 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 6/2016.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 6/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 3 de noviembre de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 8/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 8/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

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

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

En relación con el proceso de incorporación de la Compañía al MAB, resaltar que dentro Renta 4 Banco, Renta 4 Corporate ha actuado como Asesor Registrado de la Sociedad y Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. ha actuado y actúa como Entidad Agente y Proveedor de liquidez.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

JLL Valoraciones, S.A., ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo. Adicionalmente, ha realizado una valoración individual de cada uno de los activos inmobiliarios del Grupo, cuyo resumen se ha incluido en el mismo Anexo IV del presente Documento Informativo

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a CORONA en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

(i) J&A Garrigues, S.L.P., con N.I.F. B 81709081 y domicilio en calle Hermosilla nº3, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal. Adicionalmente ha emitido un informe de *due diligence* legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos a la Sociedad y sus filiales.

(ii) BDO Auditores, S.L., ha emitido un informe de comfort letter sobre la información financiera contenida en el presente Documento Informativo así como un informe de *due diligence* financiera.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DELEGACIÓN DE MADRID ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA

D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy, titular de pasaporte de su nacionalidad número EJ641351, en vigor, y cuyo número de NIE es Y2551658-Y; D. Michael Joseph Slattery, titular de pasaporte de su nacionalidad número PB6231448, en vigor, y cuyo número de NIE es Y-3329531-L; y Dña. Solveig Diana Hoffmann, titular de pasaporte de su nacionalidad número 256506704, en vigor, y cuyo número de NIE es Y3014824-K; en representación de la sociedad "**CHAMELEON HOLDING SPAIN, S.A." sociedad unipersonal**, de nacionalidad española, domiciliada en calle Hermosilla 3 (28001), Madrid[1], provista de NIF A-87.066.460, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 32.513, hoja M-585.216, folio 188 (la "**Sociedad**"), en su calidad de miembros del consejo de administración de la Sociedad, tal y como se desprende de la copia simple de la escritura adjunta como **Anexo I** a la presente comunicación,

EXPONEN

I. Que la Sociedad es una sociedad que tiene como objeto social principal la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades cuyo objeto social principal consiste en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento , que a la fecha de esta comunicación, cumple con los requisitos de objeto social, participaciones nominativas y obligaciones estatutarias de distribución de resultados a las que se refiere la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Ley 11/2009), tal y como se desprende de la copia simple de la escritura adjunta como **Anexo II** a la presente comunicación.

II. Que, la Sociedad tiene previsto cumplir con el resto de requisitos establecidos en la Ley 11/2009 dentro del plazo de dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, estando prevista la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del mencionado plazo.

III. Que, la Junta General de Socios ha acordado optar por el régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009 con efectos a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2014. Se adjunta como **Anexo III** copia simple de

---

[1] En fecha 18 de septiembre de 2014 se elevó a público escritura el acuerdo de traslado del domicilio social a C/ Aribau 171 de Barcelona. Dicha escritura está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a fecha de hoy. De ahí que se dirija el presente escrito a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del domicilio fiscal que consta actualmente en el Registro.

Registro General de la AEAT
RGTO. VIA AUGUSTA
CHAMELEON HOLDING SPAIN SA
Nº registro: RGE / 03343316 / 2014
Fecha: 29/09/2014 Hora: 13:09

la escritura de elevación a público del certificado del acta de consignación de decisiones del socio único en la que se opta por el régimen especial.

IV. Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, mi representada manifiesta que cumple los requisitos mínimos exigidos por la citada Ley, y que cumplirá los restantes dentro del plazo de dos años que establece la Disposición Transitoria Primera de la propia Ley, para disfrutar del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito y la documentación que se acompaña a los efectos de la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial de las SOCIMI a que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009 desde el periodo impositivo que finaliza con posterioridad a la presente comunicación.

Barcelona, 29 de septiembre de 2014

Fdo. D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Fdo. Dña. Solveig Diana Hoffmann

Fdo. D. Michael Joseph Slattery

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE MADRID
ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA

ANEXO II Estados Financieros Anuales consolidados e informe del auditor para el ejercicio 2014

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio de cinco meses y diez días terminado el 31 de diciembre de 2014 e Informe de Gestión Consolidado, elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España
Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Accionista Único de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio de cinco meses y diez días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Chameleon Holdig Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

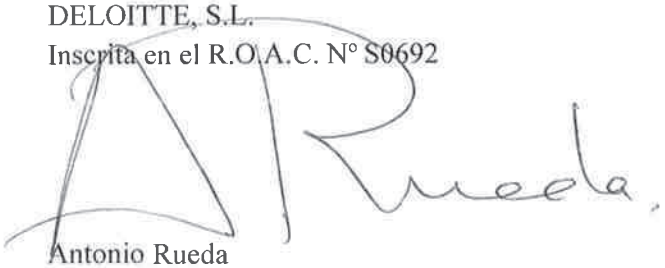
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de cinco meses y diez días terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Antonio Rueda

9 de julio de 2015

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio de cinco meses y diez días terminado el
31 de diciembre de 2014

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE		**169.061.465**	**PATRIMONIO NETO**	**Nota 11**	**32.034.100**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**167.169.037**	**FONDOS PROPIOS**		**32.034.100**
Terrenos		53.117.199	**Capital**		**6.069.842**
Construcciones		114.051.838	**Prima de emisión**		**25.647.520**
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 9**	**1.892.428**	**Resultado del ejercicio**	**Nota 16.3**	**316.738**
Otros activos financieros		1.878.428			
Derivados		14.000	**PASIVO NO CORRIENTE**		**138.399.176**
			Deudas a largo plazo	**Nota 12**	**100.050.810**
			Deudas con entidades de crédito		98.015.043
			Otros pasivos financieros		2.035.767
			Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	**Nota 17**	**38.348.366**
			PASIVO CORRIENTE		**5.394.994**
			Deudas a corto plazo	**Nota 12**	**1.112.378**
ACTIVO CORRIENTE		**6.766.805**	Deudas con entidades de crédito		1.078.392
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**3.480.433**	Otros pasivos financieros		33.986
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.166.383	**Deudas con empresas vinculadas a corto plazo**	**Nota 17**	**2.256.259**
Deudores varios		314.050	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**2.026.357**
Periodificaciones a corto plazo		**42.783**	Proveedores	**Nota 13**	759.929
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 5.6**	**3.243.589**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 14.1**	1.135.502
Tesorería		3.243.589	Otras cuentas por pagar		130.926
TOTAL ACTIVO		**175.828.270**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**175.828.270**

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014.

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 16.1**	**5.350.402**
Ventas		5.350.402
Otros gastos de explotación	**Nota 16.2**	**(1.537.987)**
Servicios exteriores		(1.390.566)
Tributos		(147.388)
Otros gastos de explotación		(33)
Amortización del inmovilizado	**Nota 7**	**(742.195)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**3.070.220**
Ingresos financieros		**1.703**
Resultados por diferencias negativas de primera consolidación		1.703
Gastos financieros		**(2.755.186)**
Por deudas con empresas vinculadas	**Nota 17**	(2.290.244)
Por deudas con terceros	**Nota 12**	(464.942)
RESULTADO FINANCIERO		**(2.753.483)**
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		**316.737**
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**316.737**
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		**316.737**

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014.

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	316.737
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	316.737

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2014.

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Capital		Prima de emisión	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido			
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	**316.737**	**316.737**
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto					
- Constitución de la Sociedad (Nota 11)	60.000	(45.000)	-	-	15.000
- Ampliación de capital (Nota 11)	6.009.842	45.000	25.647.520	-	31.702.362
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	**6.069.842**	**-**	**25.647.520**	**316.737**	**32.034.099**

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2014.

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2014 se presenta por los Administradores de la Sociedad Dominante, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte del Accionista Único.

1 Situación del Grupo

1.1 Situación del mercado

En un contexto de ralentización del crecimiento en la mayoría de países europeos, la economía española crece a un ritmo sensiblemente superior, con buenos datos en prácticamente todos los indicadores macro. El PIB aumentó en el tercer trimestre de 2014 un 1,6% en tasa interanual (0,5% trimestral, al igual que lo hizo tres meses atrás); encadena así ya cinco trimestres consecutivos de crecimiento, aumentando progresivamente, y se espera que la dinámica continúe en los próximos trimestres.

El consumo privado es en buena medida responsable de esta expansión del PIB, si bien ya algunos indicadores (ventas minoristas, confianza del consumidor) dan señales de una paulatina normalización tras una mejora fulgurante durante 2014. Las exportaciones, a su vez, vuelven a registrar cifras notables, contrarrestadas esta vez por el considerable volumen de las importaciones. Por el lado de la oferta, los indicadores industriales y de servicios muestran cifras positivas, incluyendo la construcción. El empleo ha aumentado en todos los trimestres de 2014 en la práctica totalidad de ramas de actividad y los datos de afiliación a la Seguridad Social apuntan a que esta tónica tendrá continuidad en 2015.

Por su parte, los precios siguen estando presionados a la baja por el descenso de los productos energéticos; la expansión de la demanda y las previsiones de crecimiento no hacen temer por una deflación continuada, previéndose que aumenten progresivamente a medio plazo. Así pues, tras varios años de crisis pronunciada y pobres expectativas a corto plazo, las previsiones de crecimiento han ido revisándose sucesivamente al alza durante todo 2014. Hay pocas dudas de que en 2015 se continuará la senda alcista con mayor intensidad, sin obviar por ello las amenazas y fuertes desequilibrios que aún adolece la economía española. El cuantioso empleo destruido, así como la caída de la riqueza de las familias por los fuertes ajustes en el tejido empresarial deberán ir perdiendo terreno, para lo que ayudará la mejora previsible de la coyuntura en los próximos trimestres.

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad es Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l., sociedad luxemburguesa, que ostenta el 100% del capital social de la Sociedad que asciende a 6.069.842 euros, representado por 6.069.842 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 25.647.520 euros.

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) se encuentra regulada 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir obligaciones especificas.

Con fecha 26 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana para uso de oficina en dos zonas geográficas: Comunidad de Madrid y Barcelona.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2014 son las siguientes:

- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO CITIBANK, situado en Alcobendas (Madrid). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 22,069 m2, sotano, planta baja, primera planta, segunda planta y tercera planta.

- Compraventa realizada en fecha 3 de octubre de 2014 del EDIFICIO CEDRO, situado en Alcobendas (Madrid). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 17,038 m2, sotano, planta baja, primera planta, segunda planta, tercera planta y cuarta planta.

- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO IMAGINA, situado en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 20,921 m2, sotano, planta baja, primera planta, segunda planta y tercera planta.

- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO SANT CUGAT, situado en Sant Cugat de Valles (Barcelona). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 26,106 m2, sotano, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta y cuarta planta.

- Compraventa realizada en fecha 23 de diciembre de 2014 del EDIFICIO DELTA II, situado en Manoteras (Madrid). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 16,799 m2, sotano, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta y cuarta planta.

- Compraventa realizada en fecha 23 de diciembre de 2014 del EDIFICIO DELTA III, situado en Manoteras (Madrid). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 25,670 m2, sotano, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta, cuarta planta, quinta planta y sexta planta.

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 167.169.037 euros.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2014

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 167.169.037 euros.

Al 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 72% en base a los metros cuadrados arrendados.

En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 5.350 miles de euros.

Las Ventas, el Resultado Neto y las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 han sido las siguientes:

	2014
Ingresos por arrendamiento	5.350.402
Costes Indirectos	1.537.987
Margen Neto	**35,83%**
Ebitda	**3.812.415**
% s/ ingresos	**71,25%**
Amortizaciones	(742.195)
Otros resultados	1.703
Resultado financiero	(2.755.186)
Ebt	**316.737**
Resultado neto	**316.737**
% s/ ingresos	**5,92%**

2.2 Expectativas para 2015

Durante el ejercicio 2015 la política del Grupo se centrará en mejores los niveles de ocupación de los inmuebles con la finalidad de fortalecer el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Asimismo, el Grupo tiene por objetivo aumentar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2015 y por lo tanto aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mayor ocupación de sus activos inmobiliarios.

3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

4 Liquidez y recursos de capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos de su accionista único y de una entidad crediticia.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las Socimi, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Véase Nota de la memoria consolidada.

6 Actividades de I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2014.

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante el ejercicio 2014 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias.

8 Otra información relevante

8.1 Información bursátil

Las acciones de la Sociedad Dominante no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad Dominante tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2016.

8.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las 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 transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

8.3 Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo es de 33 días.

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**2.411.034**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		316.737
Ajustes al resultado:		
- Amortización del inmovilizado (+)	**Nota 7**	742.195
- Gastos financieros (+)	**Notas 12 y 17**	2.755.186
- Ingresos financieros (+)		(1.703)
Cambios en el capital corriente		
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(3.480.433)
- Otros activos corrientes (+/-)		(42.783)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.026.357
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		177.325
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Pagos de intereses (-)	**Notas 12 y 17**	(83.550)
- Ingresos Financieros (-)		1.703
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(167.911.232)**
Pagos por inversiones (-)		
- Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	(167.911.232)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**168.743.787**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
- Ampliación de capital de la Sociedad Dominante	**Nota 11**	31.717.362
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
- Emisión:		
Deudas con empresas vinculadas (+)	**Notas 12 y 17**	108.229.599
Deudas con entidades de crédito (+)	**Notas 12 y 17**	102.436.124
- Devolución y amortización de:		
Deudas con empresas vinculadas (-)	**Notas 12 y 17**	(69.881.233)
Deudas con entidades de crédito (-)	**Notas 12 y 17**	(3.758.065)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**3.243.589**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.243.589

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2014.

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

1. Actividad del Grupo

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante la Sociedad Dominante, es una sociedad española con C.I.F. A-87066460, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 22 de julio de 2014, número 1.761 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.513, folio 188, hoja M-585216, inscripción 1ª.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante cambió su domicilio social a Calle Aribau, 171 08036, Barcelona mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad elevó a público el acuerdo del Socio Único por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2014, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2014.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, representando, al menos el 80 por ciento del valor del activo, y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.

Asimismo las Sociedades Dependientes tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad es la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l., sociedad de responsabilidad limitada, domiciliada en L-2453, Rue Eugene Ruppert, 2-4, Luxemburgo, por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado al 31 de diciembre de 2014.

2. Legislación aplicable

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas 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. En concreto, las Sociedades Dependientes que, a 31 de diciembre de 2014 se habían acogido a dicho régimen especial con efectos el 1 de enero de 2014, eran:

- Chameleon (Cedro), S.L.
- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.
- Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.
- Chameleon (Imagina), S.L.
- Gloin Investments, S.L.

Dichas entidades (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") optaron por el régimen de SOCIMI en su condición de entidades de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad Dominante y las Sub-SOCIMIs forman un Grupo SOCIMI. Se establecen los requisitos de para las sociedades que opten por el régimen especial de las SOCIMIs, a saber:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

     Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i)arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

    - 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 la Ley 11/2009.

    - 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información (Véase Nota 2). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las Socimi.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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.

El incumplimiento de tales condiciones supondrá que la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes que hayan optado por el régimen SOCIMI (las Sub-SOCIMIs) pasen 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 Dominante y sus Sociedades Dependientes que hayan optado por el régimen SOCIMI (las Sub-SOCIMIs) estarán obligadas 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.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

3. Bases de presentación de las Cuentas anuales Consolidadas y Principios de Consolidación

3.1 Marco Normativo y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y de sus sociedades dependientes habiendo sido preparados de conformidad con:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social,
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Sociedad Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2014 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y su Sociedad Dependiente. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Estas cuentas anuales consolidadas de Sociedad Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2014 son las primeras cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante al ser este ejercicio el primero de la Sociedad Dominante y de sus Dependientes. En esta primera aplicación, las principales decisiones tomadas por el Grupo en relación con las opciones que plantean las NIIF han sido:

- El grupo ha optado por valorar las inversiones inmobiliarias por el método de coste menos la depreciación acumulada.
- La cuenta de pérdidas y ganancias se presenta por la naturaleza de sus gastos
- El estado de flujos de efectivo consolidado se presenta siguiendo el método indirecto.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2014, se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios significativos.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

- Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2014:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedades de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 39 - Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013.

La aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no han tenido impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

- Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e Interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	17 de junio de 2014 (1)
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de julio de 2014
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016

(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes.

3.2 Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

En el momento de la adquisición de una Sociedad Dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una Sociedad Dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2014, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

Euros								
Sociedad	**Domicilio Social**	**Coste de la Inversión y desembolsos pendientes**	**Deterioro**	**% Participación**	**Objeto Social**	**Capital Social**	**Otros componentes del Patrimonio Neto**	**Resultado del Ejercicio**
Chameleon (Cedro), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	3.000	-	100%	Actividades inmobiliarias	3.000	-	144.608
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	9.387.000	-	100%	Actividades inmobiliarias	941.400	8.445.600	(159.347)
Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	6.328.000	-	100%	Actividades inmobiliarias	635.500	5.692.500	527.233
Chameleon (Imagina), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	5.098.000	-	100%	Actividades inmobiliarias	512.500	4.585.500	(126.849)
Gloin Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Av de Aragon, 330, Parque Empresarial Las Mercedes, Edif. 5, planta 3, Madrid	1.297	-	100%	Actividades inmobiliarias	3.000	-	(41.501)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales individuales, al 31 de diciembre de 2014, auditadas por Deloitte, S.L.

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2014 son las siguientes:

- Con fecha 22 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Cedro), S.L., (antes Moremas Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 3.000 euros.

- Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante procedió a adquirir las siguientes participaciones:

    1. El 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L., (antes Eyewitness Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 941.400 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 941.400 euros con una prima de asunción de 8.445.600 euros.

    2. El 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L., (antes Decret Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 635.500 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 635.500 euros con una prima de asunción de 5.692.500 euros.

    3. El 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Imagina), S.L., (antes Dominion Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 512.500 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 512.500 euros con una prima de asunción de 4.585.500 euros.

- Con fecha 17 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Gloin Investments, S.L., compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una por un precio de 1.297 euros.

3.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No hay ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables y del Grupo requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).

- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de una activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada sólo hace referencia al ejercicio 2014, al ser este ejercicio el primero de la Sociedad Dominante y de sus Sociedades Dependientes, por lo que las presentes cuentas anuales consolidadas tienen la consideración de cuentas anuales consolidadas iniciales.

3.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado consolidado de flujos de efectivo adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

3.7 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán al Accionista Único la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2014 de la misma por importe de 29.110 euros a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, han sido las siguientes:

5.1 Fondo de comercio y combinación de negocios

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una Sociedad Dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos. Tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,

- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias.

De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance consolidado.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año.

Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

5.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado recoge los valores de terrenos y edificios 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.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las Construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2%.

Como se ha indicado anteriormente, el Grupo amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado necesario realizar valoraciones independientes de los activos, ya que estos se han adquirido durante el ejercicio, por lo que entienden que el precio pagado se corresponde con su valor razonable.

5.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.4 Instrumentos financieros

5.4.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, este deterioro se registra en la cuenta de resultados consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

5.4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.4.3 Instrumentos Financieros Derivados

El grupo contrata operaciones con instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de interés de las operaciones de financiación. Los instrumentos financierosderivados se valoran a su valor razonable cuando el efecto en la cuenta de resultados es significativo.

5.5 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En éste epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

5.7 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se producen.

5.8 Impuesto sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Este requisito deberá cumplirse sobre el resultado consolidado del Grupo SOCIMI (formado por las Sub-SOCIMIs: Chameleon (Cedro), S.L.U., Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U., Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. y Chameleon (Imagina), S.L.U.)

Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante lo anterior, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad Dominante del Grupo y sus Sociedades Dependientes que han optado por el régimen SOCIMI (esto es, las Sub-SOCIMIs) han procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a sus accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

5.9 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.12 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. Información por segmento

El Grupo identifica sus segmentos operativos con base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

El único segmento que se ha definido en el ejercicio 2014 es el de arrendamiento inmobiliario de uso terciario en dos zonas geográficas: Comunidad de Madrid y Barcelona.

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. En este sentido, el Grupo no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección del Grupo a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2014

	Euros	
Ejercicio 2014	**Arrendamiento de Inmuebles**	**Total**
Ingresos	5.350.402	5.350.402
Costes Indirectos	1.537.987	1.537.987
Margen Neto	**71,25%**	**71,25%**
EBITDA	**3.812.415**	**3.812.415**
% s/ ingresos	**71,25%**	**71,25%**
Amortizaciones	(742.195)	(742.195)
Resultado financiero	(2.753.483)	(2.753.483)
EBT	**316.737**	**316.737**
Resultado neto	**316.737**	**316.737**
% s/ ingresos	**5,92%**	**5,92%**

El detalle de los ingresos y valor neto en libros de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Inmueble	Euros		
	2.014		
	Ingresos (*)	%	Coste neto
Edificio Citibank	1.844.856	34%	46.427.013
Edficio Cedro	559.892	10%	33.801.325
Edificio San Cugat	1.832.310	34%	31.246.181
Edificio Visual	1.113.344	21%	25.052.581
Edificio Delta II	-	0%	12.335.693
Edificio Delta III	-	0%	18.306.244
Total ingresos	**5.350.402**	**100%**	**167.169.037**

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo contable.

Desde un punto de vista geográfico, los ingresos se generan todos ellos en España en dos zonas geográficas: Comunidad de Madrid y Barcelona. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

Zona	Euros	
	2.014	
	Ingresos	%
Comunidad de Madrid	2.404.748	45%
Barcelona	2.945.654	55%
Total	**5.350.402**	**100%**

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante el ejercicio 2014, han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones/ Dotaciones	Saldo al 31/12/2014
Coste:			
Terrenos	-	53.117.199	53.117.199
Construcciones	-	114.794.033	114.794.033
Total coste	-	**167.911.232**	**167.911.232**
Amortización acumulada:			
Construcciones	-	(742.195)	(742.195)
Total amortización acumulada	-	**(742.195)**	**(742.195)**
Inversiones inmobiliarias netas	-		**167.169.037**

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

El Grupo ha adquirido los siguientes inmuebles:

1. Un edificio denominado "Edificio Citibank" sito en la Avenida de Europa 19 en Alcobendas, provincia de Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad Sistemas Integrados Grey, S.L. Dicho edificio está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 45.997.701 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 689.963 euros.

2. Un edificio sito en la Avenida Generalitat 2 en San Cugat del Vallés, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad EOF San Cugat Building, S.L.U. Dicho edificio está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 30.850.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 555.300 euros.

3. Un edificio industrial denominado "Edificio Visual" sito en Esplugues de Llobregat, número 48, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad EOF Visual Building, S.L.U. Dicho edificio está conformado por áreas de uso industrial, oficinas, un almacén así como las plazas de aparcamiento correspondientes. El precio de la compraventa ascendió a 24.800.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 446.400 euros.

4. Un edificio denominado "Edificio Cedro" sito en la calle Anabel Segura, 14 en Alcobendas, provincia de Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo y las plazas de garaje incluidas en calidad de anejo inseparable, a la sociedad EOF Cedro building, S.L. Dicho edificion está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 33.289.155 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 499.337 euros.

5. Dos edificios denominados "Edificio Delta II" y "Edificio Delta III" sitos en avenida de Manoteras, 46 y Avenida de Manoteras 46Bis respectivamente, en la provincia de Madrid, junto a las parcelas de terreno sobre las cuales yacen los mismos. El precio de la compraventa ascendió a 12.356.009 euros en el caso del edificio "Delta II" y 18.336.378 en el caso del edificio "Delta III". La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 236.272 euros para "Delta II" y 350.629 euros para "Delta III".

El detalle de los metros cuadrados de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo es el siguiente:

Inmueble	Metros cuadrados 2014
Edificio Citibank	30.149
Edficio Cedro	24.543
Edificio San Cugat	52.606
Edificio Visual	36.164
Edificio Delta II	10.139
Edificio Delta III	14.708
Total	**168.309**

Al 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 68% en base a los metros cuadrados arrendados.

Inmueble	Grado de ocupación medio 2014
Edificio Citibank	69%
Edficio Cedro	72%
Edificio San Cugat	100%
Edificio Visual	60%
Edificio Delta II	73%
Edificio Delta III	69%

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, en Madrid y en Barcelona.

En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 5.350.402 euros (véanse Nota 6 y Nota 16.1).

Al cierre del ejercicio 2014, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre del ejercicio 2014 no hay ningun elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2014.

Tal y como se indica en la Nota 12, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2014.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

8. Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros 2.014
Menos de un año	11.343.370
Entre uno y cinco años	22.390.789
Más de cinco años	1.074.629
Total	**34.808.788**

9. Inversiones financieras a largo y corto plazo

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2014 son los siguientes:

	Euros
	31/12/2014
A largo plazo:	
Fianzas Depositadas	1.878.428
Derivados de cobertura	14.000
Total	**1.892.428**

Fianzas depositadas:

El Grupo registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" el 90% de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por la Sociedad ante la Comunidad de Madrid mediante régimen especial concertado.

Derivados de cobertura:

En noviembre de 2014, tres sociedades del Grupo suscribieron un Interest Rate Cap con SMBC Derivative Products Limited para cubrir el riesgo de interest. La prima pagada por este concepto ha sido de 14.000 euros. El nocional total es de 52.875 miles de euros, con vencimiento final el 15 de agosto de 2017 y un cap rate de 2,5%.

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

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección del mismo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Los recibos a los arrendatarios se emiten con una periodicidad mensual y no hay concentración relevante de riesgo con terceros.

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que el Grupo tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo, al 31 de diciembre de 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene préstamos a largo plazo con entidades de crédito que financian activos a largo plazo. Como se indica en la Nota 9, el Grupo tiene suscrito un Cap de interés para una parte de la deuda (52.875 miles de euros) al objeto de reducir razonablemente el riesgo de un incremento de los tipos de interés.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países.

La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal del Grupo.

f) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véanse Nota 11).

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

a) Capital escriturado

La Sociedad Dominante se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la sociedad Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l. domiciliada en L-2453, Rue Eugene Rupert, 2-4 de Luxemburgo, adquirió por título de compraventa las acciones que representan el 100% del capital social a la sociedad Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal).

El 15 de octubre de 2014 dicho Accionista Único decide desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 16.015.000 euros.

Con fecha también de 15 de octubre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió realizar una segunda ampliación de capital social de la Sociedad en 450.000 euros mediante la emisión de 450.000 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 4.050.000 euros.

Asimismo, con fecha 20 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una tercera ampliación de capital de la misma por importe de 619.842 euros mediante la emisión de 619.842 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 5.582.520.

Al 31 de diciembre de 2014, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 6.069.842 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 6.069.842 euros. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 25.647.520 euros.

Al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad Dominante es Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l., sociedad luxemburguesa.

Las acciones de la Sociedad Dominante no cotizan en bolsa.

b) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del 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.

Al 31 de diciembre de 2014, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

c) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las 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 transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos de recibidos de terceros. El Grupo acude a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las inversiones inmobiliarias o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las Socimi, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento con terceros. Este ratio es calculado por el Grupo como el endeudamiento neto dividido entre el total del capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con terceros, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital empleado se calcula por la suma de la deuda neta con terceros más las deudas financieras con el Grupo más patrimonio neto.

	Miles de euros
Total endeudamiento financiero	101.163
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	3.244
Deuda neta	97.920
Patrimonio neto	32.034
Deuda con accionista único	40.605
Total capital empleado	170.558
Ratio de endeudamiento con terceros	57%

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre del ejercicio 2014, son los siguientes:

	Euros
	31/12/2014
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	98.015.043
Otros pasivos financieros	2.035.767
Total Deudas a largo plazo	**100.050.810**
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.078.392
Otros Pasivos Financieros	33.986
Total Deudas a corto plazo	**1.112.378**
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	**101.163.188**

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2014.

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponden a los préstamos con entidades de crédito contratados con la entidad Euro Dinero S.á.r.l. durante el ejercicio 2014 y el préstamo bancario con garantía hipotecaria al cual la Sociedad Dependiente Chameleon (Cedro), S.L. se subrogó, otorgado por la entidad financiera ING Bank N.V. Sucursal en España. El detalle de las deudas con entidades de crédito junto con su vencimiento en los próximos años es como sigue.

	Euros					
	Saldo Dispuesto	Vencimiento				
		2015	2016	2017	2018	2019
Deudas por intereses	**415.376**	**415.376**	-	-	-	-
Euro Dinero	371.278	371.278	-	-	-	-
ING	44.098	44.098	-	-	-	-
Préstamos Hipotecarios	**98.015.042**	**663.016**	**837.484**	**1.360.887**	**28.799.220**	**68.216.874**
Euro Dinero	69.787.083	-	174.468	697.871	697.871	68.216.874
ING	30.090.397	663.016	663.016	663.016	28.101.349	-
Gastos de formalización	(1.862.438)	-	-	-	-	-
Total	**98.430.418**	**1.078.392**	**837.484**	**1.360.887**	**28.799.220**	**68.216.874**

Tanto los préstamos con entidades de crédito contratados en 2014, como el préstamo hipotecario descrito en el punto anterior, hacen referencia a unos créditos para hacer frente a la inversión en los inmuebles adquiridos en 2014 (véanse Nota 7).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 464.942 euros en el ejercicio 2014, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El tipo de interés se establece en términos de mercado más un diferencial variable.

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge un importe de 2.035.767 euros en relación a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 9.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2014, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2014 es la siguiente:

	31/12/2014	
	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	716.629	72%
Resto	283.434	28%
Total pagos del ejercicio	**1.000.062**	**100%**
PMPE (Días de pago)	33	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	410.062	-

El plazo máximo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2014, es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes, con un plazo máximo de 60 días.

La información indicada anteriormente hace referencia a los proveedores y acreedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" del pasivo corriente del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

14. Administraciones Públicas y Situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros
	2.014
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública acreedora por IVA	656.733
Hacienda Pública acreedora por IRPF	4.288
Hacienda Pública acreedora por Impues de Transmisiones Patrimoniales	474.481
Total	**1.135.502**

14.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo del ejercicio 2014 es la siguiente (en euros):

	Euros
	2.014
Resultado contable antes de impuestos	**316.737**
Diferencias Permanentes	
Sanciones y Multas	3.088
Diferencias Temporarias	
Gastos financieros no deducibles (art. 20 L.I.S.)	180.250
30% importe gastos de amortiz. contable	222.659
Base imponible fiscal	**722.734**

Al 31 de diciembre de 2014, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

14.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, las Sociedades del Grupo tienen, abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012-

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de las Sociedades Dependientes está contenida en los Anexos 1 y 2 adjuntos.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 7. El detalle de este epígrafe, por inmueble, al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Inmueble	Euros
	2.014
Edificio Citibank	1.844.856
Edficio Cedro	559.892
Edificio San Cugat	1.832.310
Edificio Visual	1.113.344
Total ingresos	**5.350.402**

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2014, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en Madrid y Barcelona.

16.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Euros
	2.014
Reparaciones y conservación	362.920
Servicios de profesionales independientes	979.856
Primas de seguros	36.052
Servicios Bancarios	6.977
Material de Oficina	537
Otros gastos diversos	4.257
Tributos	147.388
Total	**1.537.987**

Los honorarios devengados por los servicios de auditoría prestados al Grupo por el auditor durante el ejercicio 2014 que han ascendido a 60.000 euros. Los honorarios facturados por otros servicios prestados por sociedades vinculadas al auditor en España han ascendido a 50.000 euros y por sociedades vinculadas al auditor fuera de España 173.866 euros.

16.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros
	2.014
Chameleon Holding Spain, S.A.	(27.407)
Chameleon (Cedro), S.L.	144.608
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.	(159.347)
Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.	527.233
Chameleon (Imagina), S.L.	(126.849)
Gloin Investments, S.L.	(41.501)
Total	**316.737**

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante el ejercicio 2014 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

	Euros		
	Saldos		Transacciones
	Préstamos		
	Largo Plazo	Corto Plazo	
	Financieros	Financieros	Gastos financieros
Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l.	38.348.366	2.256.259	2.290.244
Total	**38.348.366**	**2.256.259**	**2.290.244**

El Grupo registra al 31 de diciembre de 2014 en el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas vinculadas" tres préstamos concedidos por el Accionista Único de la Sociedad Dominante al grupo para hacer frente al pago de las Inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7. El detalle es el siguiente:

- Un préstamo por importe de 37.536.000 euros de la sociedad de Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 8% anual calculado sobre el principal pendiente. Con fecha de 18 de noviembre de 2014, la Sociedad realizó un pago parcial de principal por importe de 32.506.983 euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2014 asicende a 5.029.017 euros.

- Un préstamo por importe de 25.310.000 euros. tipo de interés aplicable es un interés fijo del 8% anual calculado sobre el principal pendiente. Con fecha de 18 de noviembre de 2014, la Sociedad realizó un pago parcial de principal por importe de 23.537.284 euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2014 asicende a 1.772.717 euros.

- Un préstamo por importe de 20.380.000 euros El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 8% anual calculado sobre el principal pendiente. Con fecha de 18 de noviembre, la Sociedad realizó un pago parcial de principal por importe de 13.642.817 euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2014 asicende a 6.737.183 euros.

- Un préstamo por importe de 24.809.449 euros El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 5% anual calculado sobre el principal pendiente.

Asimismo, el Grupo registra al 31 de diciembre de 2014 en el epígrafe "Deudas a corto plazo con empresas vinculadas", los siguientes importes:

- Los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos anteriormente descritos y registrados a largo plazo otorgados por la sociedad vinculada Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l. a las sociedades dependientes mencionadas, asciende ae 2.256.259 euros en el ejercicio 2014. Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta han ascendido a 2.290.244 euros.

17.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el ejercicios 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante el ejercicio 2014 no ha tenido personal.

17.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad Dominante deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés del Grupo. Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen sin que de las mismas se haya puesto de manifiesto ninguna situación de conflicto de interés.

18. Información Medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con 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 abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

19. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 20 de marzo de 2015, ls sociedad dependiente Gloin Investments, S.L. firmó un contrato de financiamiento con con la entidad Euro Dinero S.á.r.l. por importe de 24.320.000 euros, el cual genera intereses calculados a un tipo de interés fijo del tres con setenta y cinco por ciento anual (3,75%) más un interés variable calculado por el Euribor a tres meses.

Anexo 1

Información relativa a la Sociedad Dominante Chameleon Holding Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Descripción	Ejercicio 2014
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • 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%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • 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%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • 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	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
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.	-Chameleon (Cedro), S.L.: 22 de septiembre de 2014. -Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.: 25 de septiembre de 2014. -Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.: 25 de septiembre de 2014. -Chameleon (Imagina), S.L.: 25 de septiembre de 2014. - Gloin Investments, S.L.: 17 de diciembre de 2014.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	- Chameleon (Cedro), S.L. Importe de la participación: 3.000 euros - Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L. Importe de la participación: 9.387.000 euros - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L. Importe de la participación: 6.328.000 euros - Chameleon (Imagina), S.L. Importe de la participación: 5.098.000 euros - Gloin Investments, S.L. Importe de la participación: 6.203.658 euros
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

Anexo 2

Información relativa a las Sociedades Dependientes

Descripción	Ejercicio 2014
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • 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%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • 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%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • 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	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	- El 25 de julio de 2014: "Edificio Citibank" sito en la localidad de Alcobendas, en la Comunidad de Madrid. - El 25 de julio de 2014: "Edificio San Cugat" sito en la localidad de San Cugat, en Barcelona. - El 25 de julio de 2014: "Edificio Visual" sito Barcelona. - El 3 de octubre de 2014: "Edificio Cedro" sito en la localidad de Alcobendas, en la Comunidad de Madrid. - El 23 de diciembre de 2014: "Edificio Delta II" y "Edificio Delta III", sitos en la Comunidad de Madrid.
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	- Valor Neto Contable del "Edificio Citibank": 46.427.013 euros. - Valor Neto Contable "Edificio San Cugat": 31.246.181 euros. - Valor Neto Contable "Edificio Visual": 25.052.582 euros. - Valor Neto Contable "Edificio Cedro": 33.801.325 euros. - Valor Neto Contable "Edificio Delta II": 12.589.263 euros. - Valor Neto Contable "Edificio Delta III": 18.682.542 euros. Total Activo computable: 167.798.805 euros.
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

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

Los Administradores de la Sociedad Dominante CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 31 de marzo de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2015

Fdo. Jean François Bossy

Fdo. Diana Hoffmann

Fdo. Karim-Mawji Farhad

ANEXO III Estados Financieros Anuales consolidados e informe del auditor para el ejercicio 2015

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.) (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 e Informe de Gestión Consolidado, elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel.: +34 932 80 40 40
Fax: +34 932 80 28 10
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Accionista Único de
Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.)
(Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas que indica que la Sociedad Dominante se ha acogido al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación en un mercado regulado y, para su cumplimiento, se fija un período de dos años desde la fecha de solicitud de acogimiento a dicho régimen. La Sociedad Dominante se encuentra en proceso de cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, por lo que los Administradores de ésta estiman que cumplirán con dichos requisitos dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Ana Torrens

29 de marzo de 2016

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2016 Núm. 20/16/04400
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe subjecte a la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes a Espanya

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.) y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 e Informe de Gestión Consolidado, elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, junto con el Informe de Auditoría Independiente.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.) y Sociedades Dependientes

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE		166,602,934	169,061,465	PATRIMONIO NETO	Nota 11	29,306,419	32,034,100
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	164,903,034	167,169,037	FONDOS PROPIOS		29,306,419	32,034,100
Terrenos		54,018,502	53,117,199	Capital		6,069,842	6,069,842
Construcciones		110,884,532	114,051,838	Prima de emisión		25,647,520	25,647,520
				Reservas		316,737	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	1,699,900	1,892,428	Resultado del ejercicio	Nota 16.3	(2,727,680)	316,738
Otros activos financieros		1,699,900	1,878,428				
Derivados		-	14,000	PASIVO NO CORRIENTE		139,583,103	136,399,176
				Deudas a largo plazo	Nota 12	122,470,380	100,050,810
				Deudas con entidades de crédito		120,604,666	98,015,043
				Otros pasivos financieros		1,865,714	2,035,767
				Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	Nota 17	17,112,723	38,348,366
				PASIVO CORRIENTE		7,324,299	5,394,994
ACTIVO CORRIENTE		9,610,887	6,766,805	Deudas a corto plazo	Nota 12	1,455,784	1,112,378
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1,956,430	3,480,433	Deudas con entidades de crédito		1,363,360	1,078,392
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1,626,520	3,166,383	Otros pasivos financieros		92,424	33,986
Deudores varios		329,910	314,050	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 17	4,064,820	2,256,259
Inversiones Financieras a Corto Plazo		91,798		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1,803,695	2,026,357
Periodificaciones a corto plazo		46,060	42,783	Proveedores	Nota 13	1,625,624	759,929
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 5.6	7,516,599	3,243,589	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	156,220	1,135,502
TOTAL ACTIVO		176,213,821	175,828,270	Otras cuentas por pagar		21,851	130,926
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		176,213,821	175,828,270

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2015.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.) y Sociedades Dependientes

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2015
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	16,487,618	5,350,402
Ventas		16,487,618	5,350,402
Otros gastos de explotación	Nota 16.2	(10,839,394)	(1,537,987)
Servicios exteriores y gastos de explotacion del inmueble		(10,837,301)	(1,390,566)
Tributos		(2,093)	(147,388)
Otros gastos de explotación		-	(33)
Amortización del inmovilizado	Nota 7	(2,274,093)	(742,195)
Otros gastos de explotación		(27,559)	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3,346,662	3,070,220
Ingresos financieros		3,187	1,703
Resultados por diferencias negativas de primera consolidación		-	1,703
Otros ingresos Financieros		3,187	-
Gastos financieros		(6,077,529)	(2,755,186)
Por deudas con empresas vinculadas	Nota 17	(1,775,318)	(2,290,244)
Por deudas con terceros	Nota 12	(4,302,210)	(464,942)
RESULTADO FINANCIERO		(6,074,342)	(2,753,483)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(2,727,680)	316,737
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(2,727,680)	316,737
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(2,727,680)	316,737

(*) Incluye el periodo de 162 días terminado el 31 de diciembre de 2014.

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.) y Sociedades Dependientes

ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	(2,727,680)	316,737
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(2,727,680)	316,737

(*) Incluye el periodo de 162 días terminado el 31 de diciembre de 2014.

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2015.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.) y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Capital		Prima de emisión	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido				
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	-	-	-		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	316,737	316,737
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto						
- Constitución de la Sociedad (Nota 11)	60,000	(45,000)	-	-	-	15,000
- Ampliación de capital (Nota 11)	6,009,842	45,000	25,647,520	-	-	31,702,362
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	**6,069,842**	-	**25,647,520**	-	**316,737**	**32,034,099**
Distribución del resultado del ejercicio 2014	-	-	-	316,737	(316,737)	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2,727,680)	(2,727,680)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	**6,069,842**	-	**25,647,520**	**316,737**	**(2,727,680)**	**29,306,419**

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2015.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.) y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**3,459,479**	**2,411,034**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2,727,680)	316,737
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado (+)	**Nota 8**	2,274,003	742,195
- Ingresos financieros (-)	**Nota 20.5**	(3,187)	(1,703)
- Gastos financieros (+)		6,077,529	2,755,186
Cambios en el capital corriente			
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1,524,001	(3,480,433)
- Otros activos corrientes (+/-)		(95,074)	(42,783)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(222,662)	2,026,357
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	**Notas 10 y 15**	-	177,325
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(3,370,638)	(83,550)
- Cobros de intereses (+)	**Nota 20.5**	3,187	1,703
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**170,528**	**(167,911,232)**
Pagos por inversiones (-)			
- Inversiones inmobiliarias	**Nota 8 y 15**	(8,000)	(167,911,232)
- Activos Financieros	**Nota 10**	178,528	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**643,004**	**168,743,787**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Ampliación de capital de la Sociedad Dominante	**Nota 12**	-	31,717,362
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión:			
Deudas con empresas vinculadas (+)	**Nota 21**	3,058,706	108,229,599
Deudas con entidades de crédito (+)		23,656,505	102,436,124
Otros pasivos financieros (+)			
- Devolución y amortización de:			
Deudas con empresas vinculadas (-)	**Nota 15**	(24,261,105)	(69,881,233)
Deudas con entidades de crédito (+)		(1,641,049)	(3,758,065)
Otros pasivos financieros (-)	**Nota 20.5**	(170,053)	-
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**4,273,010**	**3,243,589**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3,243,589	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7,516,599	3,243,589

(*) Incluye el periodo de 162 días terminado el 31 de diciembre de 2014.

Las Notas 1 a 23 y Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2015.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.)
y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2015

1. Actividad del Grupo

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.), en adelante la Sociedad Dominante, es una sociedad española con C.I.F. A-87066460, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 22 de julio de 2014, número 1.761 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.513, folio 188, hoja M-585216, inscripción 1ª. Con fecha 5 de febrero de 2016, la Sociedad Dominante cambio su denominación social de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U. a Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante cambió su domicilio social a Calle Aribau, 171 08036, Barcelona mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante elevó a público el acuerdo del Socio Único por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**"SOCIMI"**), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2014, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2014.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, representando, al menos el 80 por ciento del valor del activo, y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.

Asimismo las Sociedades Dependientes tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante es la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l., sociedad de responsabilidad limitada,

domiciliada en L-2453, Rue Eugene Ruppert, 2-4, Luxemburgo, por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Dominante se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado al 31 de diciembre de 2015 si bien mantiene un contrato de gestión de del negocio con CBRE Real Estate, S.A. (véase Nota 16.2).

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades que integran el Grupo, éstas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Legislación aplicable

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas 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. En concreto, las Sociedades Dependientes que, a 31 de diciembre de 2015 se habían acogido a dicho régimen especial con efectos el 1 de enero de 2015, eran:

- Chameleon (Cedro), S.L.
- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.
- Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.
- Chameleon (Imagina), S.L.
- Gloin Investments, S.L.

Dichas entidades (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") optaron por el régimen de SOCIMI en su condición de entidades de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad Dominante y las Sub-SOCIMIs forman un Grupo SOCIMI. Se establecen los requisitos para las sociedades que opten por el régimen especial de las SOCIMIs, a saber:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

     Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i)arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - 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 la Ley 11/2009.

   - 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información (Véase Nota 2). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las Socimi.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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.

El incumplimiento de tales condiciones supondrá que la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes que hayan optado por el régimen SOCIMI (las Sub-SOCIMIs) pasen 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 Dominante y sus Sociedades Dependientes que hayan optado por el régimen SOCIMI (las Sub-SOCIMIs) estarán obligadas 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.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

3. Bases de presentación de las Cuentas anuales Consolidadas y Principios de Consolidación

3.1 Marco Normativo y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes habiendo sido preparados de conformidad con:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y su Sociedad Dependiente. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Los principales criterios contables tomados por el Grupo en relación con las opciones que plantean las NIIF han sido:

- El Grupo ha optado por valorar las Inversiones Inmobiliarias por el método de coste menos la depreciación acumulada.
- La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se presenta por la naturaleza de sus gastos.
- El estado de flujos de efectivo consolidado se presenta siguiendo el método indirecto.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su

parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, fueron aprobadas por el Accionista Único y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Durante el ejercicio 2015 entraron en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2013, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones	Tema	Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas.	
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (Diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).	
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea a la fecha de esta comunicación		
Nuevas normas		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31).	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	

NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.	1 de enero de 2019
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes.

3.2 Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

En el momento de la adquisición de una Sociedad Dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una Sociedad Dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2015, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

Euros (*)								
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la Inversión y desembolsos pendientes	Deterioro	% Participación	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio
Chameleon (Cedro), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	4.503.000	-	100%	Actividades inmobiliarias	453.000	4.078.922	610.411
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	9.387.000	-	100%	Actividades inmobiliarias	941.400	8.286.253	-1.316.248
Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	6.328.000	-	100%	Actividades inmobiliarias	635.500	5.797.946	-816.315
Chameleon (Imagina), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	5.098.000	-	100%	Actividades inmobiliarias	512.500	4.485.650	-1.004.208
Gloin Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona	6.203.659	-	100%	Actividades inmobiliarias	622.842	5.070.379	-88.838

(*) Datos obtenidos de los registros contables no auditados de las sociedades.

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2014 fueron las siguientes:

- Con fecha 22 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Cedro), S.L., (antes Moremas Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 3.000 euros.

- Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante adquirió las siguientes participaciones:

  1. El 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L., (antes Eyewitness Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 941.400 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 941.400 euros con una prima de asunción de 8.445.600 euros.

  2. El 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L., (antes Decret Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 635.500 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 635.500 euros con una prima de asunción de 5.692.500 euros.

  3. El 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Imagina), S.L., (antes Dominion Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 512.500 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 512.500 euros con una prima de asunción de 4.585.500 euros.

- Con fecha 17 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Gloin Investments, S.L., compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una por un precio de 1.296 euros. Con fecha 2015 se ejecutó una ampliación de capital hasta alcanzar un nominal de 622.842 euros, con una prima de emisión de 5.582.520 euros.

Durante el ejercicio 2015 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

3.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No hay ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables y del Grupo requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).

- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de una activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014. La información del ejercicio 2014 incluye los resultados obtenidos del periodo de 5 meses y 10 días terminado el 31 de diciembre de 2014, desde la constitución de la sociedad.

3.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado consolidado de flujos de

efectivo adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

3.7 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo.

3.8 Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

Durante el ejercicio 2015, el grupo ha obtenido pérdidas por importe de 2.728 miles de euros si bien mantiene un flujo de caja y un fondo de maniobra positivos. En el ejercicio 2016, los Administradores de la sociedad, de acuerdo con los presupuestos contemplados, esperan obtener una mayor ocupación en los citados activos y mejorar asimismo el resultado del Grupo.

En este sentido, los Administradores en su condición de representantes del Accionista Único, han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento que supone la recuperación de los activos y liquidación de los pasivos por los importes y la clasificación que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En dicha evaluación, se ha considerado el apoyo financiero y operativo que recibe del grupo al que pertenece.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán al Accionista Único la distribución del resultado aplicando un 80% a dividendos de los resultados del ejercicio 2015, por importe de 716.361 euros y aplicando el importe restante de 179.090 euros a reservas.

5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, han sido las siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado recoge los valores de terrenos y edificios 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.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las Construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2 y 10%, respectivamente.

Como se ha indicado anteriormente, el Grupo amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, o como mínimo al cierre de cada ejercicio, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable, determinado por la valoración de un experto independiente, menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterior o de valor se reconoce como ingreso.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han identificado indicios de deterioro fruto de las valoraciones obtenidas de terceros expertos independientes.

5.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.4 Instrumentos financieros

5.4.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, este deterioro se registra en la cuenta de resultados consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

5.4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

5.4.3 Instrumentos Financieros Derivados

La financiación que mantiene el Grupo está expuesta a riesgos de tipo de interés, por la fluctuación del tipo variable Euribor al cual están referenciadas sus financiaciones a largo plazo. Para cubrir estas

exposiciones, el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados, con la finalidad de cobertura de riesgo de tipo de interés.

El Grupo ha optado por la designación de dichos instrumentos, siempre que sea posible como instrumentos de cobertura. Para que un derivado financiero se considere de cobertura "contable", el Grupo necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

Todo instrumento financiero deberá reconocerse como activo o pasivo en el balance consolidado, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de resultados del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en patrimonio neto (coberturas de Flujo de Efectivo y de Inversión Neta en Filial Extranjera).

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo ha designado sus instrumentos financieros derivados de tipo de interés vigentes como "no coberturas contables", registrando sus cambios de valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5.5 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquéllos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquéllos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En éste epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.

- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

5.7 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se producen.

5.8 Impuesto sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad Dominante del Grupo y sus Sociedades Dependientes que han optado por el régimen SOCIMI (esto es, las Sub-SOCIMIs) han procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a sus accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

5.9 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.12 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.14 Costes repercutidos a arrendatarios

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en el ejercicio 2015 ha ascendido a 8.876 miles de euros encontrándose los costes repercutidos registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

6. Información por segmento

El Grupo identifica sus segmentos operativos con base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

El único segmento que se ha definido en el ejercicio 2015 es el de arrendamiento inmobiliario de uso terciario en dos zonas geográficas: Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona.

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

A continuación se presente los activos y pasivos de forma segmentada:

Conceptos	Miles de euros			
	Segmentos			Total
	Madrid	Barcelona	Otros	
Activo No Corriente	110.567	56.036	-	166.603
Inversiones inmobiliarias	109.444	55.459	-	164.903
Inversiones financieras a largo plazo	1.123	577	-	1.700
Activo Corriente	5.115	3.453	1.044	9.611
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	588	1.368	1	1.956
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19	26	(45)	-
Inversiones Financieras a corto plazo	92	-	-	92
Periodificaciones a corto plazo	11	35	-	46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.405	2.024	1.088	7.517
Total Activo	**115.682**	**59.489**	**1.044**	**176.214**
Patrimonio Neto	18.658	9.584	1.064	29.306
Capital	2.017	1.148	2.905	6.070
Prima de emisión	18.078	10.278	(2.709)	25.648
Reservas	(643)	(21)	(29)	(693)
Resultado del ejercicio	(795)	(1.820)	897	(1.718)
Pasivo No Corriente	92.857	46.726	-	139.583
Deudas a largo plazo	85.060	37.411	-	122.470
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.797	9.316	-	17.113
Pasivo Corriente	4.167	3.178	(21)	7.324
Deudas a corto plazo	1.183	273	-	1.456
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.140	1.970	(45)	4.065
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	845	934	25	1.804
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**115.682**	**59.489**	**1.044**	**176.214**

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados consolidada segmentada de los ejercicios 2015 y 2014:

Conceptos	Miles de euros			
	Segmentos			Total
	Madrid	Barcelona	Otros	
Importe neto de la cifra de negocios	9.867	6.621	-	16.488
Otros gastos de explotación	(5.540)	(5.200)	(100)	(10.839)
Amortización del inmovilizado	(1.434)	(840)	-	(2.274)
Otros resultados	(15)	(0)	(12)	(28)
Resultado de Explotación	**2.878**	**582**	**(113)**	**3.347**
Ingresos Financieros	3	0	-	3
Gastos financieros	(3.675)	(2.402)	-	(6.078)
Resultado Antes de Impuestos	(795)	(1.820)	(113)	(2.728)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	**(795)**	**(1.820)**	**(113)**	**(2.728)**

El detalle de los ingresos de los ejercicios 2015 y 2014 es como sigue:

	Euros			
	2015		2014	
	Ingresos (*)	%	Ingresos (*)	%
Edificio MB Une	4.333.085	26%	1.844.856	34%
Edificio Cedro	2.436.478	15%	559.892	10%
Edificio San Cugat	3.498.313	21%	1.832.310	34%
Edificio Illumina	3.122.794	19%	1.113.344	21%
Edificios Delta Nova II y III	3.096.948	19%	-	0%
Total ingresos	**16.487.618**	**100%**	**5.350.402**	**100%**

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo consolidado.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2014 y 2015 han sido los siguientes:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones/ Dotaciones	Traspasos	Saldo al 31/12/2015
Coste:				
Terrenos	53.117.199		901.303	53.117.200
Construcciones	114.794.033	8.000	-901.303	114.802.033
Total coste	**167.911.232**	**8.000**		**167.919.233**
Amortización acumulada:				
Construcciones	-742.195	-2.274.003		-3.016.198
Total amortización acumulada	**-742.195**	**-2.274.003**		**-3.016.198**
Inversiones inmobiliarias netas	**167.169.037**	**-2.266.003**		**164.903.035**

	Euros		
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones/ Dotaciones	Saldo al 31/12/2014
Coste:			
Terrenos		53.117.199	53.117.199
Construcciones		114.794.033	114.794.033
Total coste		0	**167.911.232**
Amortización acumulada:			
Construcciones		-742.195	-742.195
Total amortización acumulada		-742.195	-742.195
Inversiones inmobiliarias netas			**167.169.037**

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos

operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

El Grupo adquirió los siguientes inmuebles:

1. Un edificio denominado "Edificio MB One" sito en la Avenida de Europa 19 en Alcobendas, provincia de Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad Sistemas Integrados Grey, S.L. Dicho edificio está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 45.997.701 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 689.963 euros.

2. Un edificio sito en la Avenida Generalitat 2 en San Cugat del Vallés, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad EOF San Cugat Building, S.L.U. Dicho edificio está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 30.850.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 555.300 euros.

3. Un edificio industrial denominado "Edificio Illumina" sito en Esplugues de Llobregat, número 48, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad EOF Visual Building, S.L.U. Dicho edificio está conformado por áreas de uso industrial, oficinas, un almacén así como las plazas de aparcamiento correspondientes. El precio de la compraventa ascendió a 24.800.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 446.400 euros.

4. Así mismo, con fecha 3 de octubre de 2014 el Grupo compró un edificio denominado "Edificio Cedro" sito en la calle Anabel Segura, 14 en Alcobendas, provincia de Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo y las plazas de garaje incluidas en calidad de anejo inseparable, a la sociedad EOF Cedro building, S.L. Dicho edificio está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 33.289.155 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 499.337 euros.

5. Con fecha 23 de diciembre de 2014 el Grupo compró dos edificios denominados "Edificio Delta Nova 4" y "Edificio Delta Nova 6" sitos en avenida de Manoteras, 46 y Avenida de Manoteras 46Bis respectivamente, en la provincia de Madrid, junto a las parcelas de terreno sobre las cuales yacen los mismos. El precio de la compraventa ascendió a 12.356.009 euros en el caso del edificio "Delta Nova 4" y 18.336.378 en el caso del edificio "Delta Nova 6". La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 236.272 euros para "Delta II" y 350.629 euros para "Delta III".

El detalle de los metros cuadrados de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo es el siguiente:

Inmueble	Metros cuadrados	Provincia
Edificio MB One	22.129	Madrid
Edificio Cedro	17.038	Madrid
Edificio San Cugat	35.009	Barcelona
Edificio Illumina	20.953	Barcelona
Edificio Delta Nova 4	10.139	Madrid
Edificio Delta Nova 6	14.708	Madrid
Total	**119.976**	

Al 31 diciembre de 2015, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 79% en base a los metros cuadrados arrendados.

Inmueble	Grado de ocupación medio	Grado de ocupación medio
	2015	2014
Edificio MB One	82%	69%
Edificio Cedro	72%	72%
Edificio San Cugat	100%	100%
Edificio Illumina	63%	73%
Edificio Delta Nova 4	67%	73%
Edificio Delta Nova 6	64%	69%

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizas, en Madrid y en Barcelona.

En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 16.487.618 euros (véanse Nota 6 y Nota 16.1).

Al cierre del ejercicio 2015, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre del ejercicio 2015 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2015.

Tal y como se indica en la Nota 12, todos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2015.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus activos inmobiliarios en base a valoraciones de terceros independientes. Fruto de dicho análisis no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de deterioro.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2015, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

8. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2015 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos	Euros	
Cuotas Mínimas	2015	2.014
Menos de un año	12.717.815	11.343.370
Entre uno y cinco años	15.776.687	22.390.789
Más de cinco años		1.074.629
Total	28.494.502	34.808.788

9. Inversiones financieras a largo y corto plazo

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2015 son los siguientes:

	Euros	Euros
	31/12/2015	31/12/2014
A largo plazo:		
Fianzas Depositadas	16.994.900	1.878.428
Derivados de Cobertura		14.000
Total	16.994.900	1.699.428

Fianzas depositadas:

El Grupo registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" el 90% de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por la Sociedad ante la Comunidad de Madrid mediante régimen especial concertado, así como el Institut Català del Sòl para la provincia de Barcelona.

Derivados de cobertura:

En noviembre de 2014 el Grupo suscribió un Interest Rate Cap para cubrir el riesgo de que el Euribor a 3 meses superará el 2,5%, La prima pagada por este concepto ha sido de 14.000 euros. El nocional total es de 52.875 miles de euros, con vencimiento final el 15 de agosto de 2017 y un cap rate de 2,5%. En marzo de 2015 se amplió la cobertura por importe de 24.320 miles de euros mediante el desembolso de 13 mil euros por parte de la entidad Gloin Investment SLU. A fecha 31 de diciembre de 2015 se ha considerado como gasto del periodo la totalidad de las primas desembolsadas dado que dicho instrumento financiero se considera de no cobertura contable.

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

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del mismo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de

crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Los recibos a los arrendatarios se emiten con una periodicidad mensual y no hay concentración relevante de riesgo con terceros.

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que el Grupo tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo, al 31 de diciembre de 2015, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene préstamos a largo plazo con entidades de crédito que financian activos a largo plazo. Como se indica en la Nota 9, el Grupo tiene suscrito un Cap de Interés para una parte de la deuda (77.195 miles de euros) al objeto de reducir razonablemente el riesgo de un incremento de los tipos de interés.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países.

La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal del Grupo.

f) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véase Nota 11).

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

a) Capital escriturado

La Sociedad Dominante se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la sociedad Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l. domiciliada en L-2453, Rue Eugene Rupert, 2-4 de Luxemburgo, adquirió por título de compraventa las acciones que representan el 100% del capital social a la sociedad Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal).

El 15 de octubre de 2014 dicho Accionista Único desembolsó el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 16.015.000 euros.

Con fecha también de 15 de octubre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió realizar una segunda ampliación de capital social de la Sociedad en 450.000 euros mediante la emisión de 450.000 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 4.050.000 euros.

Asimismo, con fecha 20 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una tercera ampliación de capital de la misma por importe de 619.842 euros mediante la emisión de 619.842 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 5.582,520.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 6.069.842 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 6.069.842 euros. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 25.647.520 euros.

Al 31 de diciembre de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante es Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l., sociedad luxemburguesa.

Las acciones de la Sociedad Dominante no cotizan en bolsa si bien se encuentra en proceso de admisión a cotización.

b) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del 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.

Al 31 de diciembre de 2015, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

c) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las 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 transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de terceros. El Grupo acude a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las inversiones inmobiliarias o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las Socimi, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento con terceros. Este ratio es calculado por el Grupo como el endeudamiento neto dividido entre el total del capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con terceros, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma de las deudas financieras con el Grupo más patrimonio neto.

	Miles de Euros	
	2015	2014
Total endeudamiento financiero (corto y largo plazo) (Nota 12)	121.969	101.163
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 5.6)	7.516	3.244
Deuda neta	114.453	97.919
Patrimonio neto (Nota 11)	29.306	32.034
Deuda con accionista único (corto y largo plazo) (Nota 17)	21.177	40.605
Total capital empleado	164.936	170.558
Ratio de endeudamiento con terceros (Deuda Neta/Capital empleado)	69%	57%

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre del ejercicio 2015, son los siguientes:

	Euros	**Euros**
	31/12/2015	**31/12/2014**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	120.604.666	98.015.043
Otros pasivos financieros	1.865.714	2.035.767
Total Deudas a largo plazo	**122.470.380**	**100.050.810**
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.363.360	1.078.392
Otros Pasivos Financieros	92.424	33.986
Total Deudas a corto plazo	**1.455.784**	**1.112.378**
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	**123.926.164**	**101.163.188**

El vencimiento de la deuda con entidades de crédito a largo plazo se detalla a continuación:

	Euros (*)			
	2017	2018	2019	Total Largo plazo
Deudas con entidades de crédito-				
Euro Dinero S.á.r.l.	1.422.300	1.422.300	91.619.825	94.464.425
ING Bank N.V. Sucursal en España	663.016	27.123.334	-	27.786.350
Total	**2.085.316**	**28.545.634**	**91.619.825**	**122.250.775**

(*) Dicha información no incluye los gastos de formalización de deuda.

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2015.

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponden a los préstamos con entidades de crédito contratados con la entidad Euro Dinero S.á.r.l. durante el ejercicio 2014 y el préstamo bancario con garantía hipotecaria al cual la Sociedad Dependiente Chameleon (Cedro), S.L. se subrogó, otorgado por la entidad financiera ING Bank N.V. Sucursal en España.

Tanto los préstamos con entidades de crédito contratados en 2014, como el préstamo hipotecario descrito en el punto anterior, hacen referencia a unos créditos para hacer frente a la inversión en los inmuebles adquiridos en 2014. Dicho préstamo se extendió en el ejercicio 2015 a la financiación de los inmuebles Delta II y Delta III (véase Nota 7).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 4.302.210 euros en el ejercicio 2015, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El tipo de interés se establece en términos de mercado más un diferencial variable.

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge un importe de 1.865.714 en relación a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 9.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2015, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2015 es la siguiente:

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	95,46
Ratio de operaciones pagadas	112,68
Ratio de operaciones pendientes de pago	38,44
	Euros
Total pagos realizados	8.843.499,86
Total pagos pendientes	2.669.965,78

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "proveedores" y "otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

14. Administraciones Públicas y Situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	Euros
	2.015	2.014
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	156.220	656.733
Hacienda Pública acreedora por IRPF		4.288
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades		474.481
Total	**156.220**	**1.135.502**

14.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo del ejercicio 2015 es la siguiente (en euros):

	Euros	Euros
	2.015	2.014
Resultado contable antes de impuestos	-2.727.680	316.737
Diferencias Permanentes		
Sanciones y Multas	0	3088
Diferencias Temporarias		
Gastos financieros no deducibles (art. 20 L.I.S.)	1.788.001	180.250
30% importe gastos de amortiz. contable	-22.265	222.659
Base imponible fiscal	**-961.944**	**722.734**

Al 31 de diciembre de 2015, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar salvo las generadas en el propio ejercicio.

14.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015, las Sociedades del Grupo tienen, abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012-

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de las Sociedades Dependientes está contenida en los Anexos 1 y 2 adjuntos.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 7. El detalle de este epígrafe, por inmueble, al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2.015	2.014
Edificio MB One	4.333.085	1.844.856
Edificio Cedro	2.436.478	559.892
Edificio San Cugat	3.498.313	1.832.310
Edificio Illumina	3.122.794	1.113.344
Edificios Delta Nova II y III	3.096.948	
Total ingresos	**16.487.618**	**5.350.402**

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2015, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en Madrid y Barcelona.

16.2 Otros Gastos de Explotación

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Reparación, conservación y suministros	8.875.994	362.920
Servicios profesionales independientes	1.857.178	979.856
Primas de Seguros	42.022	36.052
Servicios Bancarios	48.360	6.977
Material de Oficina	-	537
Otros Gastos Diversos	13.747	4.258
Tributos	2.093	147.388
Total	**10.839.394**	**1.537.988**

Con fecha 12 de noviembre de 2014, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes firmaron un acuerdo con CBRE Real Estate, S.A. para la prestación de servicios de gestión de los activos y de las Sociedades cuya retribución tiene un importe mínimo de un 1,5% de las rentas del Grupo.

16.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Chameleon Holding Spain, S.A.	(112.662)	(27.407)
Chameleon (Cedro), S.L.	610.411	144.608
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.	(1.316.248)	(159.347)
Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.	(816.135)	527.233
Chameleon (Imagina), S.L.	(1.004.209)	(126.849)
Gloin Investments, S.L.	(88.838)	(41.501)
Total	**(2.727.680)**	**316.737**

16.4 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas (individuales y consolidadas) y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	2015	2014
Servicios de Auditoría	20.000	60.000
Otros servicios	50.000	223.866
Total Honorarios profesionales	**70.000**	**283.866**

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante el ejercicio 2015 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

	Euros		
	Saldos		**Transacciones**
	Acreedores		
	Largo Plazo	**Corto Plazo**	
	Financieros	**Financieros**	**Gastos financieros**
Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l.	17.112.723	4.064.820	1.775.318
Total	**17.112.723**	4.064.820	1.775.318

El Grupo registra al 31 de diciembre de 2015 en el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas vinculadas" tres préstamos concedidos por el Accionista Único de la Sociedad Dominante al grupo para hacer frente al pago de las Inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7. El detalle es el siguiente:

- Un préstamo por importe de 37.536.000 euros de la sociedad de Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 8% anual calculado sobre el principal pendiente. Con fecha de 18 de noviembre de 2014, el Grupo realizó un pago parcial de principal por importe de 32.506.983 euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2015 asciende a 8.059.208 euros (principal más intereses).

- Un préstamo por importe de 25.310.000 euros. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 8% anual calculado sobre el principal pendiente. Con fecha de 18 de noviembre de 2014, el

Grupo realizó un pago parcial de principal por importe de 23.537.284 euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2015 asciende a 2.296.108 euros.

- Un préstamo por importe de 20.380.000. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 8% anual calculado sobre el principal pendiente. Con fecha de 18 de noviembre, la Sociedad realizó un pago parcial de principal por importe de 13.642.817 euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2015 asciende a 8.964.962 euros.

- Un préstamo por importe de 24.809.449. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 8% anual calculado sobre el principal pendiente, con un pendiente a 31 de Diciembre de 2015 de 1.391.237 euros

Asimismo, el Grupo registra al 31 de diciembre de 2015 en el epígrafe "Deudas a corto plazo con empresas vinculadas", los siguientes importes:

- Los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos anteriormente descritos y registrados a largo plazo otorgados por la sociedad vinculada Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l. a las sociedades dependientes mencionadas, por importe de 1.775.318 euros en el ejercicio 2015. Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta han ascendido a 1.775.318 euros.

17.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2015, los Administradores de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante el ejercicio 2015 no ha tenido personal.

17.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad Dominante deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés del Grupo. Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen sin que de las mismas se haya puesto de manifiesto ninguna situación de conflicto de interés.

18. Información Medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con 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 abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

19. Hechos posteriores al cierre

No se han puesto de manifiesto ningún hecho posterior al cierre del ejercicio que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Anexo 1

Información relativa a la Sociedad Dominante

Descripción	Ejercicio 2015
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • 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%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • 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%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • 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	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
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.	-Chameleon (Cedro), S.L.: 22 de septiembre de 2014. -Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.: 25 de septiembre de 2014. -Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.: 25 de septiembre de 2014. -Chameleon (Imagina), S.L.: 25 de septiembre de 2014. - Gloin Investments, S.L.: 17 de diciembre de 2014.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	- Chameleon (Cedro), S.L. Importe de la participación: 3.000 euros - Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L. Importe de la participación: 9.387.000 euros - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L. Importe de la participación: 6.328.000 euros - Chameleon (Imagina), S.L. Importe de la participación: 5.098.000 euros - Gloin Investments, S.L. Importe de la participación: 6.203.658 euros
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

Anexo 2

Información relativa a las Sociedades Dependientes

Descripción	Ejercicio 2015
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • 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%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • 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%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • 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	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	- El 25 de julio de 2014: "Edificio Citibank" sito en la localidad de Alcobendas, en la Comunidad de Madrid. - El 25 de julio de 2014: "Edificio San Cugat" sito en la localidad de San Cugat, en Barcelona. - El 25 de julio de 2014: "Edificio Visual" sito Barcelona. - El 3 de octubre de 2014: "Edificio Cedro" sito en la localidad de Alcobendas, en la Comunidad de Madrid. - El 23 de diciembre de 2014: "Edificio Delta II" y "Edificio Delta III", sitos en la Comunidad de Madrid.
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	- Valor Bruto del "Edificio Citibank": 46.687.667 euros. - Valor Bruto "Edificio San Cugat": 31.405.300 euros. - Valor Bruto "Edificio Visual": 25.246.400 euros. - Valor Bruto "Edificio Cedro": 33.922.447 euros. - Valor Bruto "Edificio Delta II": 12.589.263 euros. - Valor Bruto "Edificio Delta III": 18.068.156 euros. Total Activo computable: 167.919.233 euros.
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

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

Los Administradores de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.), con fecha 22 de marzo de 2016 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 22 de marzo de 2016

Jean François Bossy

(Presidente)

Diego San José de Santiago

(Vicepresidente)

Michael Joseph Slattery

(Vocal)

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.)
y Sociedades Dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2015 se presenta por los Administradores de la Sociedad Dominante, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte del Accionista Único.

1 Situación del Grupo

1.1 Situación del mercado

En un contexto de ralentización del crecimiento en la mayoría de países europeos, la economía española crece a un ritmo sensiblemente superior, con buenos datos en prácticamente todos los indicadores macro. El PIB aumentó en el ejercicio 2015 un 3,3% en tasa interanual (0,8% trimestral, al igual que lo hizo tres meses atrás); encadena así ya nueve trimestres consecutivos de crecimiento, aumentando progresivamente, y se espera que la dinámica continúe en los próximos trimestres.

El consumo privado es en buena medida responsable de esta expansión del PIB, si bien ya algunos indicadores (ventas minoristas, confianza del consumidor) dan señales de una paulatina normalización tras una mejora fulgurante durante los ejercicios 2014 y 2015. Las exportaciones, a su vez, vuelven a registrar cifras notables, contrarrestadas esta vez por el considerable volumen de las importaciones, con una ligera deceleración en 2015 debido al descenso de las importaciones energéticas en el último semestre. Por el lado de la oferta, los indicadores industriales y de servicios muestran cifras positivas, incluyendo la construcción. El empleo ha aumentado en todos los trimestres de 2015 en la práctica totalidad de ramas de actividad y los datos de afiliación a la Seguridad Social apuntan a que esta tónica tendrá continuidad en 2016.

Por su parte, los precios siguen estando presionados a la baja por el descenso de los productos energéticos; la expansión de la demanda y las previsiones de crecimiento no hacen temer por una deflación continuada, previéndose que aumenten progresivamente a medio plazo. Así pues, tras varios años de crisis pronunciada y pobres expectativas a corto plazo, las previsiones de crecimiento han ido revisándose sucesivamente al alza durante todo 2015. Hay pocas dudas de que en 2016 se continuará la senda alcista con mayor intensidad, sin obviar por ello las amenazas y fuertes desequilibrios que aún adolece la economía española, así como los posibles efectos adversos que podrían derivar del marco político actual.

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2015 el Accionista Único de la Sociedad es Chameleon (REIT) Haldeo SARL., sociedad luxemburguesa, que ostenta el 100% del capital social de la Sociedad que asciende a 6.069.842 euros, representado por 6.069.842 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 25.647.520 euros.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012de 27 de diciembre, por la que

se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir obligaciones específicas.

Con fecha 26 de septiembre de 2014, y con efectos a partir de 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana para uso de oficina en dos zonas geográficas: Comunidad de Madrid y Barcelona.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2014 Y 2015 son las siguientes:

Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO CITIBANK, situado en Alcobendas (Madrid). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 22,069 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta y tercera planta.

Compraventa realizada en fecha 3 de octubre de 2014 del EDIFICIO CEDRO, situado en Alcobendas (Madrid). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 17,038 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta, tercera planta y cuarta planta.

Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO IMAGINA, situado en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 20,921 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta y tercera planta.

Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO SANT CUGAT, situado en Sant Cugat de Valles (Barcelona). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 26,106 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta y cuarta planta.

Compraventa realizada en fecha 23 de diciembre de 2014 del EDIFICIO DELTA II, situado en Manoteras (Madrid). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 16,799 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta y cuarta planta.

Compraventa realizada en fecha 23 de diciembre de 2014 del EDIFICIO DELTA III, situado en Manoteras (Madrid). Dicho inmuebles se detalla como sigue: 25,670 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta, cuarta planta, quinta planta y sexta planta.

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2015 a 164.903.034 euros.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2015

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2015 a 164.903.034 euros.

Al 31 diciembre de 2015, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 72% en base a los metros cuadrados arrendados.

En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 16.487 miles de euros.

2.2 Expectativas para 2016

Durante el ejercicio 2016 la política del Grupo se centrará en mejores los niveles de ocupación de los inmuebles con la finalidad de fortalecer el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Asimismo, el Grupo tiene por objetivo aumentar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2016 y por lo tanto aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mayor ocupación de sus activos inmobiliarios.

3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

4 Liquidez y recursos de capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos de su accionista único y de una entidad crediticia.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las Socimi, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Véase Nota de la memoria consolidada.

6 Actividades de I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2014.

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante el ejercicio 2015 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias.

8 Otra información relevante

8.1 Información bursátil

Las acciones de la Sociedad Dominante no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad Dominante tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2016.

8.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en

beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las 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 transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

e) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

8.3 Periodo medio de pago a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2015, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2015 es la siguiente:

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	95,46
Ratio de operaciones pagadas	112,68
Ratio de operaciones pendientes de pago	38,44
	Miles de euros
Total pagos realizados	8.843.499,86
Total pagos pendientes	2.669.965,78

ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Compañía y resumen de la valoración de los activos inmobiliarios

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Valuation *Advisory*

INFORME DE VALORACION DE SOCIEDAD
CORONA PATRIMONIAL SOCIMI S.A.
A FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Emisión del informe: 3 de Mayo de 2016

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Corona Patrimonial Socimi, S.A.

3 de Mayo de 2016

Estimados señores:

Nos complace presentarles las conclusiones del análisis realizado para la estimación del valor razonable de las acciones de la sociedad **Corona Patrimonial Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad)** a fecha 31 de diciembre de 2015.

Corona Patrimonial Socimi, S.A. es una Sociedad Anónima cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Esta compañía tiene intención de constituirse en SOCIMI, para lo cual debe dar cumplimiento a los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Ley de las SOCIMI) y a las modificaciones contempladas en la disposición final octava de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se adoptan medidas tributarias dirigidas a la consolidación de finanzas públicas y al impulso de la actividad económica

Uno de los requisitos para la transformación en SOCIMI (recogido en el art. 4 de la citada Ley 11/2009 de las SOCIMI) establece la obligación de negociación de las acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación. Con el fin de dar cumplimiento a este requisito la Sociedad actualmente se encuentra inmersa en un proceso para su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). En este sentido, nos han solicitado la elaboración de un informe de valoración del 100% de la acciones de la Sociedad, que sirva como soporte para su incorporación al MAB.

De esta manera, y con fecha 21 de enero de 2016, se firmó entre ustedes y JLL Valoraciones S.A. actuando como valorador independiente, un acuerdo marco de prestación de servicios para la elaboración de un informe de valoración de las acciones de la sociedad "Corona Patrimonial Socimi, S.A.", y su incorporación como anexo al folleto de salida o Documento Informativo de Incorporación (DII) al Mercado Alternativo Bursátil. Además, en dicho acuerdo marco también se contrató la valoración a mercado a fecha 31 de diciembre de 2015, bajo los estándares RICS, de los 6 activos inmobiliarios que posee la Sociedad

El presente informe ha sido desarrollado por JLL Valoraciones S.A. a partir de la documentación e información proporcionada por ustedes y sus asesores, ajustándose a los términos y especificaciones de nuestro acuerdo para la prestación de este servicio. Hemos utilizado como base de nuestro trabajo los balances y cuentas de resultados del ejercicio 2015 que han sido auditadas por Deloitte, S.L..

Tal y como indicamos en el acuerdo, nuestro informe podrá ser empleado para el proceso de incorporación al MAB de la Sociedad, y formar parte del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (DII). No obstante, conviene indicar que nuestro informe, tiene como finalidad proporcionarles a ustedes asesoramiento acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad y no puede ser considerado en ningún caso una recomendación de compra o de venta de las mismas.

Atentamente,

Evan Lester, MRICS
Managing Director
JLL Valoraciones

Jorge Laguna Coca, MRICS
Business Development Director
JLL Valoraciones

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Contenido

1 Resumen ejecutivo 4
2 Encargo de valoración 8
2.1 Objetivo y Alcance 8
2.2 Base de la valoración 9
2.3 Metodología 9
2.4 Fuentes de información 10
2.5 Limitaciones 11
2.6 Confidencialidad y responsabilidad: 11
2.7 No recomendación: 11
3 La Sociedad 12
3.1 Descripción general del vehículo de inversión 12
3.2 Características generales y específicas de la SOCIMI 16
3.3 Análisis y valoración de la cartera inmobiliaria 19
3.4 Balance y Cuenta de Resultados Individual 21
3.5 Balance y Cuenta de Resultados Consolidado 24
4 Estimación del valor de la Sociedad 27
4.1 Descripción método de valoración 27
4.2 Procedimiento de cálculo 28
4.3 Cálculo del NNNAV 29
4.4 Conclusiones y consideraciones 32

Anexo 1 Resumen de la valoración de los activos inmobiliarios 33

Anexo 2 Condiciones de Negocio 53

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

1 Resumen ejecutivo

En virtud del acuerdo para la prestación de servicios firmado por JLL Valoraciones, S.A. y **Corona Patrimonial Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad)** el 21 de enero de 2016, procedemos a exponer el resultado final del trabajo realizado para la valoración de los fondos propios de Corona Patrimonial Socimi, S.A. y el análisis de sus sociedades participadas a fecha 31 de Diciembre de 2015.

El principal objetivo de nuestro informe es proporcionar, como valorador independiente, una opinión sobre el rango del valor de razonable de las acciones de la Sociedad. Además, tal y como indicamos en nuestra propuesta, el informe podrá ser empleado para el proceso de incorporación al MAB y formar parte del DII - Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil - .

El presente documento no constituye en ningún caso una recomendación de compra o venta de las acciones al cliente ni a terceros en su incorporación al MAB. JLL Valoraciones se exime de la responsabilidad sobre cualquier decisión de inversión por parte de terceros basada en este informe, siendo estos los responsables de realizar los análisis y comprobaciones necesarias con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

El informe ha sido desarrollado a partir de la documentación e información proporcionada por la Dirección de la Sociedad y sus asesores. Nuestro trabajo ha utilizado como base los balances y cuentas de resultados del ejercicio 2015 que han sido auditadas por Deloitte, S.L. Nosotros no hemos auditados los balances y cuentas de resultados, ni tampoco hemos comprobado la veracidad de la documentación e información que nos ha sido proporcionada para la elaboración del presente informe.

Corona Patrimonial Socimi, S.A. es una sociedad que presenta como único activo las participaciones en 5 empresas filiales que también están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. A través de estas compañías participadas, la Sociedad es propietaria indirectamente de 6 edificios de oficinas de los cuales cuatro están ubicados en Madrid y dos en Barcelona.

En el siguiente cuadro se presenta un resumen con las sociedades filiales y sus activos inmobiliarios.

Sociedad	Activo Principal	País	Provincia	Participación
Corona Patrimonial Socimi, S.A.	Participaciones Sociedades filiales	-	-	Matriz
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.	Edificio MB One Moraleja	España	Madrid	100%
Chameleon (Cedro) S.L.U.	Edificio Cedro	España	Madrid	100%
Chameleon (SantCugat Investment 2014) S.L.U.	Edificio Sant Cugat Green	España	Barcelona	100%
Chameleon (Esplugues) S.L.U.	Edificio II·lumina	España	Barcelona	100%
Gloin Investments S.L.U.	Edificio Delta Nova 4 Edificio Delta Nova 6	España	Madrid	100%

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

El balance y las cuentas INDIVIDUALES de la Sociedad a fecha 31 de Diciembre de 2015 fueron las siguientes:

BALANCE A FECHA 31/12/2015	CORONA PATRIMONIAL	
Activo No Corriente	**31.519.659**	
Inversiones inmobiliarias	**0**	
Terrenos	0	
Construcciones	0	
Inversiones empresas del grupo y asociadas a l/p	**31.519.659**	(1)
Inversiones financieras a largo plazo	**0**	
Otros activos financieros	0	
Derivados	0	
Activos por impuesto diferido	**0**	
Activo Corriente	**1.096.789**	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9.166**	(2)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	
Deudores varios	1.100	
Otros Creditos con las AA.PP	8.066	
Inversiones empresas del grupo y asociadas a c/p	**0**	
Créditos a empresas	0	
Inversiones Financieras a corto plazo	**0**	
Periodificaciones a corto plazo	**0**	
Efectivo y otros act. líquidos equiv.	**1.087.623**	
TOTAL ACTIVO	**32.616.448**	
Fondos Propios	**32.583.704**	
Capital	**6.069.842**	(3)
Prima de emisión	**25.647.520**	(3)
Reservas	**-29.110**	(4)
Resultado del ejercicio	**895.451**	(4)
TOTAL PATRIMONIO NETO	**32.583.704**	
Pasivo No Corriente	**0**	
Deudas a largo plazo	**0**	
Deudas con entidades de crédito	0	
Otros pasivos financieros	0	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p	**0**	
Pasivo Corriente	**32.744**	
Deudas a corto plazo	**0**	
Deudas con entidades de crédito	0	
Otros pasivos financieros	0	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	**164**	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**32.580**	(5)
Proveedores	32.580	
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	
Otras cuentas por pagar	0	
TOTAL PASIVO EXIGIBLE	**32.744**	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**32.616.448**	

Nota: Datos en Euros

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/2015	CORONA PATRIMONIAL	
Importe neto de la cifra de negocios	**1.008.112**	**(6)**
Aprovisionamientos	**0**	
Otros gastos de explotación	**-100.216**	(7)
Servicios exteriores	-100.216	
Tributos	0	
Amortización del inmovilizado	0	
Otros resultados	-12.445	(8)
Resultado de Explotación	**895.451**	
Ingresos Financieros	0	
Gastos financieros	**0**	
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0	
Por deudas con terceros	0	
Resultado Financiero	**0**	
Resultado Antes de Impuestos	**895.451**	
Impuestos sobre beneficios	0	
Resultado del Ejercicio	**895.451**	

Nota: Datos en Euros

La mayor parte del activo (aproximadamente un 96% del mismo) corresponde a las inversiones que tiene Corona Patrimonial Socimi, S.A en las diferentes sociedades filiales (1). La Sociedad posee el 100% de las participaciones de estas compañías. El resto del activo, 4% aprox., está formado por efectivo y otros activos líquidos equivalentes. En la cuenta *"deudores comerciales y otras cuentas por cobrar"* (2) se registra un pequeño importe correspondiente con anticipos por servicios de proveedores (1.100 €) y devoluciones de IVA de la Administración (8.066 €).

Corona Patrimonial Socimi, S.A. no tiene registrados préstamos con empresas del grupo ni con terceros, sin embargo, tal y como podrá verse más adelante en el balance consolidado, el grupo presenta una deuda próxima al 80% del valor en libros del activo, que se encuentra en las sociedades filiales propietarias directas de los activos inmobiliarios. Prácticamente el 100% del Patrimonio neto y pasivo se corresponde con sus fondos propios, siendo menos de un 1% la cifra que procedente del pasivo exigible.

La Sociedad posee un capital social (3) correspondiente a las 6.069.842 acciones con valor nominal de un euro y una prima de emisión de 25.647.520 € que se ha conformado a través de las tres ampliaciones de capital realizadas a lo largo del año 2014. La sociedad tiene registradas (4) unas reservas de -29.110 €, y un resultado del ejercicio 2015 de 895.451 € generado como consecuencia del reparto de dividendos de sus sociedades filiales.

En línea de lo mencionado anteriormente, en el importe neto de la cifra de negocios (6) se ven reflejados los dividendos repartidos durante el año 2015 por las cinco filiales con cargo al ejercicio 2014, de los que se descuentan otros gastos de explotación (7) y otros resultados (8), para llegar al resultado neto del ejercicio.

En el epígrafe "Servicios exteriores" se encuentran incluidos los gastos de estructura necesarios para el correcto funcionamiento de la empresa tales como: Gastos de gestión, asesoramiento y cumplimiento fiscal, contabilidad, servicios bancarios, asesoramiento legal, auditorias, secretariado, etc…

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Presentamos a continuación el **Balance y las Cuentas CONSOLIDADAS** de la Sociedad a fecha 31/12/2015:

BALANCE A FECHA 31/12/2015	CONSOLIDADO	
Activo No Corriente	**166.602.934**	
Inversiones inmobiliarias	**164.903.034**	(1)
Terrenos	54.018.502	
Construcciones	110.884.532	
Inversiones financieras a largo plazo	**1.699.900**	(2)
Otros activos financieros	1.699.900	
Activo Corriente	**9.610.887**	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.956.430**	(3)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.626.520	
Deudores varios	329.910	
Inversiones Financieras a corto plazo	**91.798**	(4)
Periodificaciones a corto plazo	**46.060**	(5)
Efectivo y otros act. líquidos equiv.	**7.516.599**	
TOTAL ACTIVO	**176.213.821**	
Fondos Propios	**29.306.419**	
Capital	**6.069.842**	
Prima de emisión	**25.647.520**	
Reservas	**316.737**	
Resultado del ejercicio	**-2.727.680**	
TOTAL PATRIMONIO NETO	**29.306.419**	
Pasivo No Corriente	**139.583.103**	
Deudas a largo plazo	**122.470.380**	(6)
Deudas con entidades de crédito	120.604.666	
Otros pasivos financieros	1.865.714	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l	**17.112.723**	(7)
Pasivo Corriente	**7.324.299**	
Deudas a corto plazo	**1.455.784**	(6)
Deudas con entidades de crédito	1.363.360	
Otros pasivos financieros	92.424	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c	**4.064.820**	(7)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.803.695**	(8)
Proveedores	1.625.624	
Otras deudas con las Administraciones Públicas	156.220	
Otras cuentas por pagar	21.851	
TOTAL PASIVO EXIGIBLE	**146.907.402**	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**176.213.821**	

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/2015	CONSOLIDADO
Importe neto de la cifra de negocios	**16.487.618**
Aprovisionamientos	**-8.875.994**
Otros gastos de explotación	**-1.963.400**
Servicios exteriores	-1.961.307
Tributos	-2.093
Amortización del inmovilizado	-2.274.003
Otros resultados	-27.559
Resultado de Explotación	**3.346.662**
Ingresos Financieros	4.890
Gastos financieros	**-6.077.529**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-1.775.318
Por deudas con terceros	-4.302.210
Resultado Financiero	**-6.072.639**
Resultado Antes de Impuestos	**-2.725.976**
Resultado del Ejercicio	**-2.725.976**

Nota: Datos en Euros

(1) Las inversiones inmobiliarias representan el 93,6% del Activo Total del balance consolidado del grupo, y la tesorería y otros activos líquidos el 4,1%

(2) En este apartado se encuentran registradas las fianzas a l/p recibidas por los contratos de arrendamiento.

(3) En este epígrafe se contabilizan 1.626.520 € correspondientes a pagos pendientes de cobro por arrendamientos, y 329.910 € correspondientes a anticipos del pago a diversos proveedores.

(5) Los anticipos de las primas de seguro son registradas en este apartado: "Periodificaciones a corto plazo"

El grupo tiene registrada una deuda con terceros (6) de 123.926.164 € y una deuda con empresas del grupo (7) de 21.177.543 €. El importe total de la deuda registrada asciende a 145.103.707€, y representa el 82,35% del valor en libros sobre el Activo total (176.213.821 €) y un 58,03% sobre su valor razonable (250.040.787 €).

El importe total de la cifra de negocio (16.487.618 €) incluye los ingresos brutos procedentes de los arrendamientos que incluyen parte de los gastos operativos de los inmuebles durante el año 2015.

En el epigrafe de "Aprovisionamientos" se recogen los gastos operativos de explotación (OPEX) e inversiones en los inmuebles (CAPEX). En "servicios exteriores" se registran los gastos de funcionamiento de las sociedades.

La cuenta de perdidas y ganancias consolidada arroja un resultado negativo motivado por los siguientes puntos:

- Los edificios aún no han alcanzado su grado de ocupación optima. Actualmente tienen una ocupación media en torno al 80% s/sr y sus rentas presentan un potencial de crecimiento de 2.600.000 €.
- Los espacios vacios generaron gastos no recuperables, y por otro lado las inversiones (CAPEX) durante el ejercicio 2015 ascendieron a 1.850.000€.
- Los gastos en servicios exteriores han sido más elevados como consecuencia de la preparación del vehículo de inversión y su salida a bolsa.
- Los gastos financieros tienen un importante peso en la cuenta de resultados.

El reto de la compañía está en aumentar la ocupación de sus edificios y reducir el coste operativo de explotación.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la compañía y dado que esta se conforma únicamente de participaciones en cinco sociedades inmobiliarias patrimonialistas, y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que la metodología más apropiada para estimar el valor razonable de la Sociedad es el **Triple NAV (NNNAV)** o patrimonio neto ajustado después de impuestos y otros ajustes.

Para la valoración de la Sociedad se ha partido de sus **estados financieros individuales auditados** a fecha 31 de Diciembre de 2015 y se ha procedido a realizar una estimación del valor razonable de los fondos propios (Equity) de cada una de las sociedades filiales participadas con sus correspondientes revaluaciones de sus activos y pasivos. Para poder determinar el valor de las inversiones inmobiliarias, JLL Valoraciones, S.A. ha llevado cabo la valoración de todos los inmuebles del grupo a fecha 31 de diciembre de 2015 empleando el método de cálculo "Term & Reversion".

Como conclusión del análisis realizado, podemos indicar que el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad, en funcionamiento, podrían situarse en torno a **un valor central de 92.680.000 €,** con un rango aproximado de +/- 17%. Este rango de valor ha sido obtenido mediante la ejecución de un análisis de sensibilidad de:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos y la renta de mercado en +/- 2,5%.
- El momento de transmisión de los activos inmobiliarios para la determinación del impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)
- El impacto de los gastos de estructura recurrentes variando la tasa de descuento nominal equivalente empleada en la valoración de los activos inmobiliarios en +/- 25 puntos básicos.

Presentamos a continuación un cuadro resumen con los valores obtenidos para la estimación del NNNAV de la empresa matriz Corona Patrimonial Socimi, S.A. y del conjunto de sus sociedades filiales participadas.

Rango del valor razonable de los Fondos Propios (€)	Valor Bajo	Valor Central	Valor Alto
Corona Patrimonial Socimi, S.A.	**76.940.000**	**92.680.000**	**109.140.000**
	12,7 €/acción	**15,3 €/acción**	**18,0 €/acción**

Rango del valor razonable de los Fondos Propios (€)	Valor Bajo	Valor Central	Valor Alto
Total sociedades filiales participadas	**76.580.000**	**92.300.000**	**108.740.000**

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

2 Encargo de valoración

2.1 Objetivo y Alcance

Corona Patrimonial Socimi, S.A. es una Sociedad Anónima que quiere constituirse en SOCIMI, para lo cual debe dar cumplimiento a los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, *por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Ley de las SOCIMI)* y a las modificaciones contempladas en la disposición final octava de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, *por la que se adoptan medidas tributarias dirigidas a la consolidación de finanzas públicas y al impulso de la actividad económica*.

Uno de los requisitos para la transformación en SOCIMI (recogido en el art. 4 de la citada Ley 11/2009 de las SOCIMI establece la obligación de negociación de las acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación. Con el fin de dar cumplimiento a este requisito la sociedad actualmente se encuentra inmersa en un proceso para su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

De esta manera, y con fecha 21 de enero de 2016, se firmó entre ustedes y JLL Valoraciones, S.A. actuando como valorador independiente, un acuerdo marco de prestación de servicios para la elaboración de un informe de valoración de las acciones de la Sociedad**,** y su incorporación como anexo al DII - Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursatil (MAB) -. Además, en dicho acuerdo marco también se contrataron los servicios para la valoración a mercado, bajo los estándares RICS y a fecha 31 de diciembre de 2015, de los 6 activos inmobiliarios que posee indirectamente la Sociedad a través de sus filiales participadas.

La finalidad y alcance del presente informe, consiste en proporcionar una opinión sobre un rango del valor de razonable de las acciones de Corona Patrimonial Socimi, S.A. a fecha 31 de diciembre de 2015, no constituyendo en ningún caso una recomendación de compra o venta de las acciones de la Sociedad en su incorporación al MAB. Además, este informe debe ser considerado en su totalidad de acuerdo a la finalidad del encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse partes del mismo de manera aislada.

Corona Patrimonial Socimi, S.A. es una sociedad que presenta como único activo la tenencia del 100% de las participaciones en 5 empresas (en adelante sociedades filiales) que son a su vez son sociedades inmobiliarias patrimonialistas que también están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dadas estas circunstancias, y en base a nuestro juicio profesional, hemos considerado que para la estimación del valor razonable de los fondos propios de la matriz y de sus sociedades filiales, la metodología Triple NAV (NNNAV) es la más apropiada.

Para estimar el valor razonable de la Sociedad se ha partido de los estados financieros individuales auditados a fecha 31 de Diciembre de 2015 de la matriz y de las sociedades filiales participadas. Además para poder realizar adecuadamente las revaluaciones correspondientes a las inversiones inmobiliarias de las sociedades filiales, JLL Valoraciones ha llevado cabo la valoración en un informe independiente de todos los inmuebles del grupo a fecha 31 de diciembre de 2015.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

2.2 Base de la valoración

- La valoración se ha realizado de acuerdo con la **Normas Profesionales de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** comprendidas en el llamado "Red Book" (RICS Valuation Professional Standards January 2014). Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA),
- La valoración ha sido realizada por técnicos de "JLL Valoraciones, S.A." que son miembros de la Royal Institution of Chartered Surveyors.con certificado en Business Valuation.
- Nuestra valoración RICS se basa en el Valor de Razonable, definido como sigue:

Valor de Razonable - El importe estimado por el que se podría vender un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos a realizar una transacción en la que las partes están interesadas y debidamente informadas.

2.3 Metodología

La Sociedad presenta como único activo la tenencia del 100% de las participaciones de 5 empresas filiales que son a su vez son sociedades inmobiliarias patrimonialistas que también están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Dadas estas circunstancias, y en base a nuestro juicio profesional, hemos considerado que para la estimación del valor razonable de los fondos propios de la matriz y de sus sociedades filiales, **la metodología Triple NAV (NNNAV)** es la más apropiada y la que mejor se ajusta para alcanzar nuestro objetivo.

Este método de valoración Triple NAV o NNNAV también es conocido como Patrimonio Neto Ajustado después de Impuestos y de ajustes, es un método basado en el balance que trata de determinar el valor de la sociedad en base a la estimación de su valor patrimonial, con una visión estática de la empresa, sin tener en cuenta su evolución futura, la actual situación del sector u otros factores que no se reflejan en los estados financieros contables.

Mediante este método, se estima el valor de la Sociedad sobre la base del valor de razonable de sus activos, netos de la deuda financiera y de otros pasivos exigibles o cargas latentes a su valor de mercado También se descuentan los impuestos generados como consecuencia de las plusvalías afloradas al realizar las depuraciones y reevaluaciones del activo y del pasivo.

La Sociedad es propietaria indirectamente de 6 edificios de oficinas de los cuales cuatro están ubicados en Madrid y dos en Barcelona. Para estimar **el valor de mercado de estos activos inmobiliarios** JLL Valoraciones, S.A. ha realizado informes de valoración independientes a fecha 31 de diciembre de 2015 empleando el **método del cálculo "Term & Reversión",** y su resultado ha sido contrastado mediante el método de comparación.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

2.4 Fuentes de información

- Borrador del Documento Informativo de Incorporación al MAB (DII)
- Relación de los activos inmobiliarios y su valoración a mercado a fecha 31/12/2015
- Documentación relativa a los activos inmobiliarios: Notas Registrales, recibos y justificantes del pago del IBI, cuadro resumen de *"services charges*", condiciones arrendaticias, etc….
- Escrituras de constitución y estatutos de la sociedad "Corona Patrimonial Socimi, S.A."
  Antes "Chamaleon Holding Spain, S.A."
- Escrituras de compra-venta del 100% de las participaciones de las 5 sociedades filiales:
  - Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U
  - Chameleon (Cedro), S.L.U.
  - Chameleon (Esplugues), S.L.U.
  - Chameleon (SantCugat Investment 2014), S.L.U.
  - Gloin Investments S.L.U.
- Escrituras del acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI de las sociedades filiales.
- Estados financieros individuales (Balance y Cuenta de Resultados) a fecha 31 diciembre de 2015 de la matriz "Corona Patrimonial Socimi, S.A y de las 5 sociedades filiales participadas.
- Balance y cuentas consolidadas de la matriz: Corona Patrimonial Socimi, S.A.para el ejercicio 2015.
- Cuentas Anuales e Informe de Gestión y Auditoria favorable emitido por Deloitte para el ejercicio 2015.
- Cuadro resumen de amortización de los préstamos contraídos con entidades de créditos de las 5 sociedades filiales participadas.
- Declaración del Impuesto de Sociedades del último ejercicio de las 5 sociedades filiales: Modelo 200
- Acuerdos y contratos con los proveedores de servicios de la Sociedad y sus filiales.
- Certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

2.5 Limitaciones

El presente informe ha sido desarrollado por JLL Valoraciones S.A. a partir de la documentación e información proporcionada por la Dirección de la Sociedad y sus asesores, ajustándose a los términos y especificaciones de nuestro acuerdo para la prestación de este servicio. Este informe debe ser considerado en su totalidad teniendo en cuenta la finalidad de nuestro encargo y, en ningún momento deben interpretarse partes del mismo de forma aislada o independiente.

El alcance de nuestros servicios no ha incluido la auditoria del balance y las cuentas de resultados, ni tampoco la comprobación de la información financiera y documentación que nos ha sido suministrada para el desarrollo de este informe, y por tanto no nos hacemos responsables de la veracidad y exactitud de dicha información.

Nuestro informe va dirigido al Consejo de Administración de Corona Patrimonial Socimi, S.A. y tiene como finalidad proporcionarles una opinión acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad, pero en ningún caso puede ser considerado una recomendación relativa a la compra o venta de acciones ni de ninguno de sus activos, ya que nuestro informe no pretende ser ni debe ser interpretado como un asesoramiento para una potencial inversión.

Del mismo modo, el alcance de nuestro informe tampoco ha incluido la realización de una due diligence ni las comprobaciones similares que permitan evaluar la situación financiera, fiscal, contable, laboral, legal y de su plan de negocios, y por tanto no debe interpretarse nuestro informe como si esas verificaciones se hubieran realizado.

Los resultados obtenidos en nuestro informe se han basado en la hipótesis de considerar la empresa en funcionamiento y que se van a cumplir en el futuro con los requisitos exigidos para poderse acoger al régimen fiscal especial de las SOCIMI que le permite la adopción de un tipo de gravamen del 0% en el impuesto de sociedades. También suponemos que las condiciones de este régimen especial se mantendrán invariables en el tiempo. Sin embargo queremos resaltar que no se encuentra dentro de nuestro cometido, ni hemos realizado ninguna investigación en esta línea, verificar si la Sociedad cumple con los requisitos que establece la Ley para el acogimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

2.6 Confidencialidad y responsabilidad:

De acuerdo con nuestra práctica habitual, este informe es confidencial para su destinatario y para cualquiera de sus asesores; permitiéndose exclusivamente su uso a los efectos descritos en el apartado 2.1 de este documento. Bajo ningún concepto se aceptará responsabilidad frente a tercero distinto de nuestro cliente, Corona Patrimonial Socimi, S.A. No obstante se podrá compartir el informe con los auditores y asesores de Corona Patrimonial Socimi ,S.A. y bancos sindicados sin previa autorización y una vez estos hayan firmado una carta obligándose a mantener la confidencialidad y a hacer uso del informe exclusivamente para sus fines específicos y renunciando a reclamar responsabilidad alguna frente a JLL Valoraciones, ya sea por daños propios o derivados de reclamaciones de terceros, no aceptándose en consecuencia en ninguno de estos casos ninguna responsabilidad frente a éstos o terceros.

2.7 No recomendación:

Bajo ningún concepto se aceptará responsabilidad alguna con respecto al uso de este informe para la adquisición o suscripción de acciones o activos de Corona Patrimonial Socimi, S.A.. La responsabilidad únicamente podrá ser exigida por los destinatarios de este informe y por los destinatarios de una carta de garantía (“Reliance Letter”). Toda decisión de inversión realizada por terceros será bajo su propia responsabilidad, tras haber realizado los análisis y las verificaciones necesarias para alcanzar sus propias conclusiones. El trabajo realizado por JJL en relación con este informe es independiente y no constituye recomendación alguna con respecto a la venta o adquisición de cualquier participación en la Sociedad.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

3 La Sociedad

3.1 Descripción general del vehículo de inversión

Corona Patrimonial Socimi, S.A.: es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A87.066.460

Domicilio social: Calle Aribau nº171, Barcelona (España)

Constitución: por tiempo indefinido bajo la denominación Corona Patrimonial Socimi, S.A. antes Chameleon Holding Spain, S.A. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Carlos Rives Gracia, con fecha 22 de julio de 2014, bajo el número 1.771 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de julio de 2014 en el Tomo 32.513, Folio 188, Sección 8, Hoja M-585.216.

Régimen fiscal especial: El 29 de septiembre de 2014 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI.

Objeto Social: se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales. La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido. CNAE 6832

b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. CNAE 6420

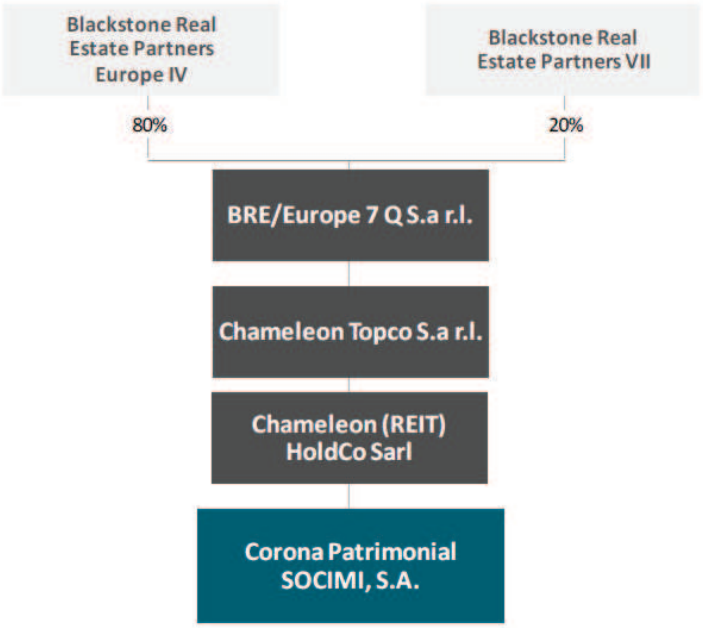
c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, representando, al menos el 80 por ciento del valor del activo, y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. CNAE 6420

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva. CNAE 6420

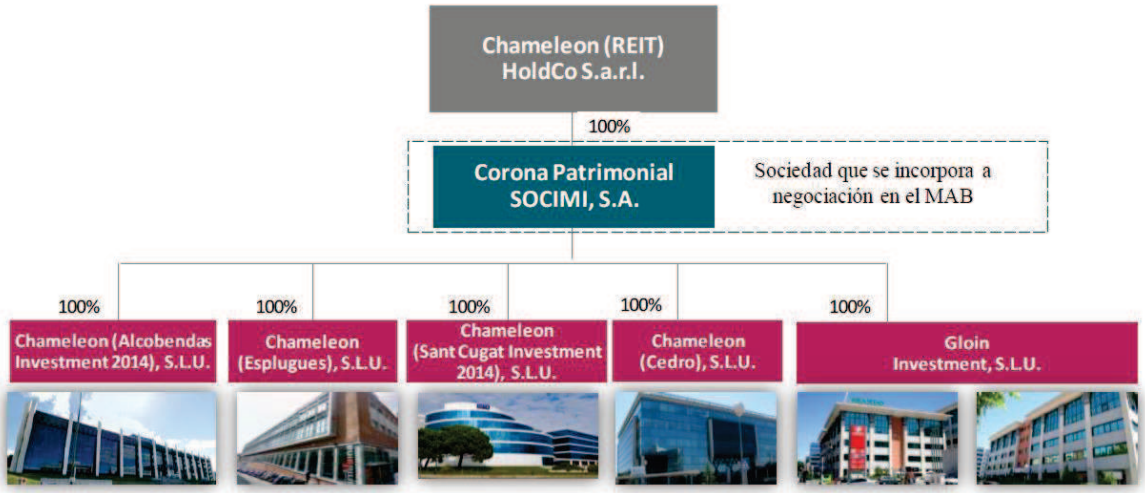
Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de personas que ostenten dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplidos los requisitos administrativos exigidos."

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Accionariado: La Sociedad cuenta con un accionista único que es "Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l.". Los accionistas últimos de dicha sociedad son Blackstone Real Estate Partners Europe VII con una participación del 20% y Blackstone Real Estate Partners Europe IV con una participación del 80%. A excepción de la sociedad Corona Patrimonial Socimi, S.A., todas las compañías mencionadas se encuentran domiciliadas en Luxemburgo.



Estructura de la Sociedad: La Sociedad es propietaria del 100% de las participaciones de 5 sociedades filiales, todas ellas acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. La estructura de la Sociedad y sus filiales es la siguiente:



JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Capital Social: La sociedad cuenta en la actualidad con un capital social de 6.069.842 € distribuido en 6.069.842 acciones a un euro de valor nominal.

Esta configuración ha sido alcanzada con la consecución de los siguientes hitos:

22 de julio de 2014	Constitución de la Sociedad con capital social de 60.000 € representado por 60.000 acciones nominativas de un euro (1 €)
15 de Octubre de 2014	1ª Ampliación de Capital en 4.940.000 € mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro (1 €) de valor nominal, con una prima de emisión de 16.015.000 €. 2ª Ampliación de Capital en 450.000 € mediante la emisión de 450.000 nuevas acciones a un euro (1 €) de valor nominal, con una prima de emisión de 4.050.000 €.
23 de Diciembre de 2014	3ª Ampliación de Capital en 619.842 € mediante la emisión de 619.842 nuevas acciones a un euro (1 €) de valor nominal, con una prima de emisión 5.582.520,37€.

Órgano de administración: Los estatutos permiten que la administración y representación de la Sociedad se pueda organizar por cualquiera de las siguientes modalidades:

- Un administrador único
- Dos administradores mancomunados
- Dos administradores solidarios
- Un consejo de administración formado por un mínimo de 3 y un máximo de 12 consejeros.

Desde el 18 de septiembre de 2014, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a **un consejo de administración** formado por tres 3 miembros. Actualmente su composición es la siguiente:

- Presidente: D.Jean-François Bossy
- Vicepresidente: D-Diego San José de Santiago
- Vocal D.Michael Joseph Slattery

Además de estas figuras el secretario no consejero es D. Juan José Berdullas Pomares, y el vice-secretario no consejero es D. Daniel González Pila.

Empleados: La sociedad no tiene empleados en plantilla. Todos los servicios necesarios para el funcionamiento de la Sociedad y sus filiales se encuentran externalizados

Servicios externalizados:

Asset & Property Management: Para la gestión del negocio de la Sociedad y sus filiales participadas se han contratado los servicios del CBRE Real Estate, S.A. y de Blackstone Property Management Ltd. (BPM).

Contabilidad: Los servicios de contabilidad son desarrollados por CBRE Real Estate, S.A.

Asesoramiento y cumplimiento Fiscal: La Sociedad PricewaterhouseCooper se ha encargado del asesoramiento y cumplimiento fiscal durante el ejercicio 2015

Auditor de cuentas: Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 de Corona Patrimonial Socimi, S.A. y de sus 5 sociedades participadas filiales han sido auditadas por Deloitte Auditores, S.L..

Secretariado: Las labores de secretariado y domiciliaciones actualmente las desarrolla TMF Spain

Proveedor de Liquidez: Renta 4 Sociedad de Valores, S.A.

Hechos relevantes: Se indica a continuación los hechos más relevantes relativos a las compras y ventas de las sociedades y de sus activos inmobiliarios:

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

22 de julio de 2014	Constitución de la sociedad con denominación social Chamaleon Holding Spain, S.A.
22 de julio de 2014	Chamaleon (REIT) Holdco, S.a.r.l. adquiere a Rino Asesores, S.L.P. el 100% de las participaciones a valor nominal de las siguientes sociedades: • Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. • Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. • Chameleon (Imagina), S.L.U.
25 de julio de 2014	Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. adquiere El edificio MB One, sito en Alcobendas (Madrid) con una superficie bruta alquilable (SBA) de 22.129 m^2.
25 de julio de 2014	Chameleon (Imagina), S.L.U. adquiere el edificio Il·lumina sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona) con una superficie bruta alquilable de 20.953 m^2.
25 de julio de 2014	Chameleon (SantCugat Investment 2014), S.L.U. adquiere el Edificio Sant Cugat Green situado en Sant Cugat de Valles (Barcelona) con una SBA de 26.106 m^2.
18 de septiembre de 2014	Chamaleon (REIT) Holdco, S.a.r.l. adquiere el 100% de las acciones representativas de "Chamaleon Holding Spain SA" (denominada posteriormente como "Corona Patrimonial Socimi, S.A.") a valor nominal.
25 de septiembre de 2014	La Sociedad adquiere el 100% de las participaciones representativas a valor nominal de "Chameleon (Cedro), S.L.U."
25 de septiembre de 2014	La sociedad adquiere a Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l el 100% de las participaciones representativas de las siguientes sociedades: • Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. por 9.387.000 € • Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. por 6.598.000 € • Chameleon (Imagina), S.L.U. por 5.098.000 €
26 de septiembre de 2014	La Sociedad y sus filiales se acogen al régimen fiscal especial de SOCIMI
3 de octubre de 2014	Chameleon (Cedro), S.L.U. adquiere el edificio Cedro sito en Alcobendas (Madrid) con una superficie bruta alquilable de 17.038 m2.
17 de octubre de 2014	La sociedad adquiere a el 100% de las participaciones (a su valor nominal) de la Sociedad Gloin Investments S.L.U.
23 de diciembre de 2014	Gloin Investments S.L.U. adquiere los siguientes activos inmobiliarios: • El edificio Delta Nova 4 sito en Manoteras (Madrid) con SBA de 10.139 m^2. • El edificio Delta Nova 6 sito en Manoteras (Madrid) con SBA de 14.708 m^2.
26 de mayo de 2015	Chameleon (Imagina), S.L.U. modificó su denominación social, pasando a denominarse Chameleon (Esplugues), S.L.U.
5 de febrero de 2016	Chamaleon Holding Spain Socimi, S.A. modificó su denominación social pasando a ser Corona Patrimonial Socimi, S.A.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

3.2 Características generales y específicas de la SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2014, la sociedad "Corona Patrimonial Socimi, S.A." comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del **régimen fiscal especial para las SOCIMI** previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y las modificaciones contempladas en la ley 16/2012, de 28 de diciembre.

Asimismo, sus empresas filiales también han comunicado a la Administración Tributaria la opción de acogimiento del citado régimen fiscal, haciéndolo en las fechas siguientes:

- Chameleon (Alcobendas Investment) S.L.U.: 29 de septiembre de 2014
- Chameleon (Cedro), S.L.U.: 29 de septiembre de 2014
- Chameleon (St. Cugat Investment 2014), S.L.U.: 29 de septiembre de 2014
- Chameleon (Esplugues), S.L.U.: 29 de septiembre de 2014
- Gloin Investments S.L.U.: 17 de septiembre de 2014

En consecuencia, el régimen fiscal especial de las resulta aplicable a la Sociedad y sus participadas filiales con efectos desde el 1 de enero de 2014 en adelante.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1. c) de la Ley de las SOCIMI, podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI aquellas entidades que:

- Tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- Estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a su política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos;
- Cumplan con los mismos requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de la Ley de las SOCIMI;
- La totalidad de su capital social, siendo sus acciones nominativas, pertenezca a una SOCIMI.

Asimismo, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de las SOCIMI, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la citada ley, obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Los **requisitos de inversión** a los que hace referencia el art. 3 de la Ley de las SOCIMI son los siguientes:

Según la **naturaleza de la inversión:**

- La Sociedad deberá tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la la promoción de inmuebles para su arrendamiento siempre que se inicien antes de tres años desde su adquisición, y en participaciones en el capital de otras sociedades que cumplan con los requisitos de las SOCIMI.

- Al menos el 80 % de las rentas de la Sociedad, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o del dividendo procedente de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Según el **plazo de inversión o permanencia**

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.

Así mismo, las acciones o participaciones en otras SOCIMI deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante 3 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

Los **requisitos de mercado de capitales** (art.4) y mercantiles (art.5) son:

- Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

- Debe constituirse en Sociedad Anónima con un capital mínimo de 5 millones de euros, y las acciones que constituyen su capital social, sólo podrán ser de una clase, y todas ellas deberán ser nominativas.

- La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

Los **requisitos en la distribución de resultados** contemplan las siguientes obligaciones:

- La sociedad deberá distribuir como dividendo:

  - El 100% de los dividendos procedentes de la participación en el capital de otras SOCIMI
  - Al menos el 50% de los resultados procedentes de la transmisión de inmuebles y/o participaciones o acciones en otras SOCIMI una vez cumplido los plazos. El resto 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.
  - Al menos el 80% del resto de resultados obtenidos.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Características del Régimen Fiscal Especial

- Relativas **al Impuesto de Sociedades**

  - Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%

  - De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI

  - A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante LIS).

  - El incumplimiento del requisito de permanencia de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la Ley del Impuesto de Sociedades

  - El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS

  - En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los dos puntos anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

  - Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante "Socios Cualificados"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de las SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo

    El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

- El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

  A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- Relativos **al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** (ITP-AJD)

  - Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

3.3 Análisis y valoración de la cartera inmobiliaria

Corona Patrimonial Socimi, S.A., a través de las 5 sociedades participadas filiales, es propietaria de 6 inmuebles, de los cuales 4 de ellos están ubicados en Madrid y los otros 2 restantes en Barcelona.

En la siguiente tabla se reflejan las características de la cartera Inmobiliaria y su estructura societaria:

Sociedad	Edificio	Provincia	Ciudad	Uds Parking	SBA
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U	MB One	Madrid	Alcobendas	449 int 381 ext	22.129 m²
Chameleon (Cedro), S.L.U.	Cedro	Madrid	Alcobendas	301 int 80 ext	17.038 m²
Chameleon (SantCugat Investment 2014), S.L.U.	Sant Cugat Green	Barcelona	Sant Cugat del Valles	311 int 211 ext	26.106 m²
Chameleon (Esplugues), S.L.U.	Edificio II·lumina	Barcelona	Esplugues del Llobregat	319 int	20.953 m²
Gloin Investments, S.L.U.	Delta Nova 4 Delta Nova 6	Madrid	Madrid	260 386	10.139 m² 14.708 m²

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Para poder realizar adecuadamente las revaluaciones de las inversiones inmobiliarias de las sociedades filiales, hemos llevado cabo la valoración de sus activos inmobiliarios a fecha 31 de diciembre de 2015.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con la Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" - Manual de Valoraciones. Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Nuestra valoración se ha realizado sobre la base del Valor de Mercado, definido por la Royal Institution of Chartered Surveyors como el importe estimado por el que se podría vender un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una promoción apropiada, y en la que cada una de las partes actuó con conocimiento, prudencia y sin apremio.

Para determinar el valor en el mercado hemos empleado la siguiente metodología: Método de capitalización de los ingresos (Term & Reversion).

Este es el método tradicional de valoración de inmuebles. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad o rentabilidades aplicadas a las distintas categorías de ingresos reflejan todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Las rentabilidades se obtienen a partir de una combinación del análisis de inversiones similares formalizadas cuyos precios por lo general vienen fijados por el mercado en función de la rentabilidad bruta y la experiencia general y el conocimiento del mercado (ver definiciones más abajo), aunque es preciso tener en cuenta el perfil de la rentabilidad de la inversión a lo largo del tiempo, especialmente por lo que se refiere a la rentabilidad inicial en el momento de la valoración

El en anexo 1 del presente informe se muestra un resumen detallado de las valoraciones realizadas, y a continuación se muestra un cuadro resumen con los valores de mercado obtenidos para cada inmueble.

Edificio	Ocupación	Renta mercado (€/año)	Initial Yield (%)	Equiv Yield (%)	Dur.med. Contrato (años)	CapEx	Valor Mercado (€)	Valor Mercado (€ / m2)
MB one	86,40%	4.140.360	3,77%	5,25%	1,55	3.250.000	73.820.000	3.336
Cedro	65,70%	2.607.740	4,23%	6,10%	3,00	0	40.550.000	2.380
Sant Cugat Green	99,08%	2.992.632	5,58%	7,00%	1,55	500.000	43.310.000	1.659
Edificio II lumina	74,20%	2.109.744	5,98%	7,75%	2,11	250.000	26.940.000	1.286
Delta Nova 4	67,89%	1.376.499	3,40%	5,50%	4,10	300.000	22.270.000	2.196
Delta Nova 6	65,00%	2.034.453	2,70%	5,70%	2,66	300.000	31.840.000	2.165
							238.730.000	

El valor de mercado de la cartera a fecha 31 de diciembre de 2015 asciende a 238.730.000 €

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

3.4 Balance y Cuenta de Resultados Individual

BALANCE A FECHA 31/12/2015	CORONA PATRIMONIAL	
Activo No Corriente	**31.519.659**	
Inversiones inmobiliarias	**0**	
Inversiones financieras a largo plazo	**0**	
Activo Corriente	**1.096.789**	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9.166**	(2)
Deudores varios	1.100	
Otros Creditos con las AA.PP	8.066	
Inversiones empresas del grupo y asociadas a c/p	**0**	
Inversiones Financieras a corto plazo	**0**	
Periodificaciones a corto plazo	**0**	
Efectivo y otros act. líquidos equiv.	**1.087.623**	
TOTAL ACTIVO	**32.616.448**	
Fondos Propios	**32.583.704**	
Capital	**6.069.842**	(3)
Prima de emisión	**25.647.520**	(3)
Reservas	**-29.110**	(4)
Resultado del ejercicio	**895.451**	(4)
TOTAL PATRIMONIO NETO	**32.583.704**	
Pasivo No Corriente	**0**	
Deudas a largo plazo	**0**	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p	**0**	
Pasivo Corriente	**32.744**	
Deudas a corto plazo	**0**	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	**164**	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**32.580**	(5)
TOTAL PASIVO EXIGIBLE	**32.744**	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**32.616.448**	

Nota: Datos en Euros

Tal y como se puede observar en el **Balance Individual**, la Sociedad sólo cuenta en el Activo con el 100% de las participaciones en las 5 sociedades filiales y efectivo en caja.

El pasivo no presenta deudas ni con empresas del grupo ni con terceros. La deuda del grupo se encuentra en las sociedades filiales participadas que son las propietarias directas de los activos inmobiliarios.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

(1) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:

En este epígrafe se encuentra registrado con un importe de 31.519.659 € el valor neto contable de las participaciones en sociedades filiales. Se presenta a continuación la participación en dichas sociedades:

- El 100% de las participaciones de "Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U-"
- El 100% de las participaciones de "Chameleon (Cedro), S.L.U."
- El 100% de las participaciones de "Chameleon (SantCugat Investment 2014), S.L.U."
- El 100% de las participaciones de "Chameleon (Espluges), S.L.U." antes "Chameleon (Imagina)"
- El 100% de las participaciones de "Gloin Investments, S.L.U."

(2) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Se encuentra registrado 1.100 € correspondientes a anticipos por servicios de sus proveedores (TMF Spain S.A.) y 8.066 € de IVA soportado que la Administración debe devolver a la Sociedad.

(3) Capital y Prima de Emisión

Al 31 de diciembre de 2015 el capital suscrito de la Sociedad se compone de 6.069.842 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente desembolsadas. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 25.647.520 euros.

- El 22 de julio de 2014 se produjo la constitución de la Sociedad con un capital social de 60.000 € representado por 60.000 acciones nominativas de un euro (1 €)
- El 15 de Octubre de 2014 se produjo la primera Ampliación de Capital en 4.940.000 € mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro (1 €) de valor nominal, con una prima de emisión de 16.015.000 €.
- El mismo día 15 de octubre de 2014, se realizó la segunda Ampliación de Capital en 450.000 € mediante la emisión de 450.000 nuevas acciones a un euro (1 €) de valor nominal, con una prima de emisión de 4.050.000 €.
- El 23 de Diciembre de 2014 se llevó a cabo la tercera y última ampliación de capital en 619.842 € mediante la emisión de 619.842 nuevas acciones a un euro (1 €) de valor nominal, con una prima de emisión 5.582.520,37€.

(4) Reservas y resultado del ejercicio

La Sociedad tiene registradas unas reservas de -29.110 € y un resultado del ejercicio 2015 de 895.451 € procedente del reparto de dividendos con cargo al ejercicio 2014 de sus sociedades participadas.

(5) Acreedores comerciales y otras cuentas por cobrar

En este epígrafe están contabilizados 32.580 € corresponden a facturas de proveedores pendientes de abonar.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/2015	CORONA PATRIMONIAL	
Importe neto de la cifra de negocios	**1.008.112**	**(1)**
Aprovisionamientos	**0**	
Otros gastos de explotación	**-100.216**	(2)
Servicios exteriores	-100.216	
Tributos	0	
Amortización del inmovilizado	0	
Otros resultados	-12.445	(3)
Resultado de Explotación	**895.451**	
Ingresos Financieros	0	
Gastos financieros	**0**	
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0	
Por deudas con terceros	0	
Resultado Financiero	**0**	
Resultado Antes de Impuestos	**895.451**	
Impuestos sobre beneficios	0	
Resultado del Ejercicio	**895.451**	

Nota: Datos en Euros

(1) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios (1.008.112 €) procede del cobro de los dividendos repartidos a lo largo del año 2015 por las cinco sociedades filiales con cargo al resultado del ejercicio del año 2014.

(2) Otros gastos de explotación

En el epígrafe "Servicios exteriores" se encuentran incluidos los gastos de estructura necesarios para el correcto funcionamiento de la empresa tales como: Gastos de gestión, asesoramiento y cumplimiento fiscal, contabilidad, servicios bancarios, asesoramiento legal, auditorias, secretariado, etc..-

(3) Otros resultados

En este capítulo se encuentran registrados -12.445 € correspondientes a conciliaciones de IVA soportado no deducible.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

3.5 Balance y Cuenta de Resultados Consolidado

BALANCE A FECHA 31/12/2015	CONSOLIDADO	
Activo No Corriente	**166.602.934**	
Inversiones inmobiliarias	**164.903.034**	(1)
Terrenos	54.018.502	
Construcciones	110.884.532	
Inversiones financieras a largo plazo	**1.699.900**	(2)
Activo Corriente	**9.610.887**	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.956.430**	(3)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.626.520	
Deudores varios	329.910	
Inversiones Financieras a corto plazo	**91.798**	(4)
Periodificaciones a corto plazo	**46.060**	(5)
Efectivo y otros act. líquidos equiv.	**7.516.599**	
Tesorería	7.516.599	
TOTAL ACTIVO	**176.213.821**	
Fondos Propios	**29.306.419**	
Capital	**6.069.842**	
Capital escriturado	6.069.842	
Prima de emisión	**25.647.520**	
Reservas	**316.737**	
Resultado del ejercicio	**-2.727.680**	
TOTAL PATRIMONIO NETO	**29.306.419**	
Pasivo No Corriente	**139.583.103**	
Deudas a largo plazo	**122.470.380**	(6)
Deudas con entidades de crédito	120.604.666	
Otros pasivos financieros	1.865.714	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p	**17.112.723**	(7)
Pasivo Corriente	**7.324.299**	
Deudas a corto plazo	**1.455.784**	(6)
Deudas con entidades de crédito	1.363.360	
Otros pasivos financieros	92.424	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	**4.064.820**	(7)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.803.695**	(8)
Proveedores	1.625.624	
Otras deudas con las Administraciones Públicas	156.220	
Otras cuentas por pagar	21.851	
TOTAL PASIVO EXIGIBLE	**146.907.402**	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**176.213.821**	

Nota: Datos en Euros

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

(1) Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores de terrenos y edificios del Grupo que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler o para su venta. Están contabilizados a su precio de adquisición deducido las depreciaciones por amortización y las pérdidas por deterioro si las hubiera. Las inversiones inmobiliarias representan el 93,6% del Activo Total del balance consolidado del grupo

(2) Inversiones Financieras a largo plazo

Este apartado incluye las fianzas recibidas de los contratos de arrendamiento que el Grupo tiene depositadas a largo plazo en un organismo público oficial.

(3) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Esta partida suma un total de 1.956.430 €, y en ella se encuentran registrados los siguientes conceptos:

- 1.626.520 € en "clientes por ventas y prestación de servicios" correspondientes a pagos de clientes por arrendamientos pendientes de cobro por parte de la Sociedad.
- 329.910 € en "deudores varios" correspondientes a anticipos de pago a diversos proveedores y a la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.

(4) Inversiones financieras a corto plazo

En este epígrafe están registrados 91.962 € que se corresponden con las fianzas de inquilinos cuyos vencimientos se producirán a corto plazo.

(5) Periodificaciones a corto plazo

Los anticipos a primas de seguros del Grupo se registran en esta cuenta por un importe de 46.060 €

(6) Deudas con terceros a largo y a corto plazo

En estos epígrafes se contabilizan los préstamos contratados con la entidad Euro Dinero S.a.r.l. durante el ejercicio 2014 y el préstamo bancario con garantía hipotecaria al cual la sociedad filial Chamaleon (Cedro), S.L. se subrogó, otorgado por la entidad financiera ING Bank N.V. Sucursal en España.

(7) Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p y c/p

En estos apartados se encuentran registrados a su valor de reembolso los préstamos (e intereses pendientes de pago) concedidos por *"Chameleon (REIT) Holdco, S.a.r.l."* que es el accionista único de la Sociedad. El importe total de la deuda asciende a 21.177.543 €.

El grupo tiene registrada una deuda con terceros (6) de 123.926.164 € y una deuda con empresas del grupo (7) de 21.177.543 €. El importe total de la deuda registrada asciende a 145.103.707€, y representa el 82,35% del valor en libros sobre el Activo total (176.213.821 €) y un 58,03% sobre su valor razonable (250.040.787 €)

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/2015	CONSOLIDADO
Importe neto de la cifra de negocios	**16.487.618** (1)
Aprovisionamientos	**-8.875.994** (2)
Otros gastos de explotación	**-1.963.400** (3)
Servicios exteriores	-1.961.307
Tributos	-2.093
Amortización del inmovilizado	-2.274.003
Otros resultados	-27.559
Resultado de Explotación	**3.346.662**
Ingresos Financieros	4.890
Gastos financieros	**-6.077.529**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-1.775.318
Por deudas con terceros	-4.302.210
Resultado Financiero	**-6.072.639**
Resultado Antes de Impuestos	**-2.725.976**
Resultado del Ejercicio	**-2.725.976**

Nota: Datos en Euros

(1) El importe neto de la cifra de negocio incluye los ingresos brutos procedentes de los arrendamientos y los gastos operativos de explotación de los inmuebles durante el ejercicio 2015. Su desglose por inmueble es el siguiente:

- Edificio MB One: 4.333.085 €
- Edificio Cedro: 2.436.478 €
- Edificio Sant Cugat: 3.498.313 €
- Edificio Illumina: 3.122.794 €
- Edificio Delta Nova 3.096.948 €

TOTAL: 16.487.618 €

(2) El capítulo de **aprovisionamientos** recoge los gastos operativos (OPEX) para la explotación del inmueble directamente asociados con los servicios centrales del edificio y su mantenimiento, tales como: Administración del inmueble, conserjería, limpieza, seguridad, mantenimiento del edificio e instalaciones, suministros, consumos, tributos (IBI, tasa basuras, paso de carruajes, etc...), además también se incluyen en este epígrafe las inversiones o mejoras (CAPEX) acometidas en el inmueble.

(3) Otros Gastos de explotación: En el epígrafe "Servicios exteriores" se encuentran incluidos los gastos incurridos durante el año 2015 para el correcto funcionamiento de la empresa y que no están directamente vinculados con el inmueble, tales como: Gastos de gestión, asesoramiento y cumplimiento fiscal, contabilidad, servicios bancarios, asesoramiento legal, auditorias, secretariado, primas de seguros, etc...

La cuenta de perdidas y ganancias arroja un resultado negativo para el año 2015 que viene motivado por lo siguiente:

- Los edificios aún no han alcanzado su grado de ocupación optima. Actualmente tienen una ocupación media en torno al 80% s/sr y sus rentas presentan un potencial de crecimiento de 2.600.000 €.
- Los espacios vacios generaron gastos no recuperables, y por otro lado las inversiones (CAPEX) durante el ejercicio 2015 ascendieron a 1.850.000€.
- Los gastos en servicios exteriores han sido más elevados como consecuencia de la preparación del vehículo de inversión y su salida a bolsa.
- Los gastos financieros tienen un importante peso en la cuenta de resultados. La deuda del grupo representa el 82,35% del valor en libros del total del Activo y un 58,03% sobre su valor razonable.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

4 Estimación del valor de la Sociedad

4.1 Descripción método de valoración

EL método **Triple NAV o NNNAV** se ha convertido en el método de valoración más utilizado para informar sobre el valor fundamental de **empresas inmobiliarias patrimonialistas** o sociedades que tienen participaciones en ellas.

Dada las características y naturaleza de la sociedad "Corona Patrimonial Socimi, S.A." y de sus sociedades filiales participadas consideramos que este método de valoración es el que mejor se ajusta para estimar el valor razonable de sus Fondos Propios.

Este método de valoración (NNNAV) también es conocido como **Patrimonio Neto Ajustado después de Impuestos y de ajustes**, es un método basado en el balance que trata de determinar el valor de las acciones de la sociedad en base a la estimación de su valor patrimonial, con una visión estática de la empresa, sin tener en cuenta su evolución futura, el valor temporal del dinero, la actual situación del sector u otros factores que no se reflejan en los estados financieros contables.

La metodología Triple NAV se aplica bajo la hipótesis de que **la Sociedad va a estar en funcionamiento** asumiendo que los activos que sean vendidos serán reemplazados por otros equivalentes. Se considerarán, por tanto, ajustes correspondientes a los gastos de estructura recurrentes que tendrá la Sociedad así como otros ajustes por impuestos diferidos en el tiempo como consecuencia de las plusvalías o minusvalías afloradas al descontar del valor razonable del activo (y/o pasivo) su valor neto contable.

Como primer paso, se debe estimar el **Valor Neto de los Activos o Patrimonio Neto Ajustado (NAV**), que se define como el valor razonable de sus activos, netos de la deuda financiera y de otros pasivos exigibles. Para calcular este valor se realizan, por tanto, depuraciones y reevaluaciones de todas las cuentas del activo.

Este valor también puede calcularse a partir del valor contable del Patrimonio Neto, añadiendo o deduciendo las plusvalías o minusvalías afloradas como consecuencia de las revaluaciones realizadas en el activo:

NAV = Patrimonio Neto + Plusvalía – Minusvalía

Las plusvalías y minusvalías afloradas provienen como resultado de:

- La diferencia entre el valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) y su valor contable.
- La diferencia entre el valor razonable de las inversiones existentes y su valor contable.
- La diferencia entre el valor de razonable del resto de activos y su valor contable.

Finalmente, para obtener el NNNAV, se realizan adicionalmente los siguientes ajustes:

- Ajustes por revaluaciones de la deuda contraída y otras cuentas del pasivo a su valor razonable.
- Ajustes por impuesto de sociedades de las plusvalías obtenidas, o créditos fiscales en caso de minusvalías.
- Ajustes por gastos recurrentes en gastos de estructura.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

4.2 Procedimiento de cálculo

Para estimar el valor de los fondos propios de la Sociedad según la metodología Triple NAV se ha partido del Balance Individual auditado y se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- **Patrimonio Neto contable**

  Se parte del valor contable de los fondos propios de la Sociedad al que se le irán añadiendo los ajustes realizados para alcanzar primero el NAV y posteriormente el NNNAV

- **Estimación del valor de razonable del Activo**

  Corona Patrimonial Socimi, S.A. en su Activo sólo cuenta con el 100% de las participaciones de sus 5 sociedades filiales y de efectivo en caja.

  El valor de razonable del efectivo en caja es coincidente con su valor en libros, sin embargo, para determinar el valor de razonable de las participaciones se ha realizado una estimación del valor de los fondos propios de las 5 sociedades filiales a fecha 31/12/2015. La metodología de cálculo empleada para esta estimación también ha sido Triple NAV (NNNAV.

- **Patrimonio Neto Ajustado (NAV)**

  De las diferencias encontradas entre el valor de razonable del activo y su valor en libros aflorarán las plusvalías y/o minusvalías latentes, y se procederá a realizar los ajustes correspondientes sobre el patrimonio neto contable, añadiendo las plusvalías o deduciendo las minusvalías, para determinar el Patrimonio Neto Ajustado (NAV).

- **Ajustes por revaluaciones en el Pasivo**

  Se procederá con el pasivo de la misma manera que con el activo, y se tratará de determinar las plusvalías o minusvalías latentes que se encuentran en estas cuentas, y posteriormente se realizarán los ajustes correspondientes sobre el Patrimonio Neto Ajustado.

- **Ajustes por gastos de estructura**

  Se realiza un ajuste por los gastos de estructura recurrentes que debe incurrir la empresa para su correcto funcionamiento tales como: Gastos de gestión y administración, comisiones bancarias, auditorias, servicios jurídicos y de secretariado, servicios fiscales y de contabilidad.

- **Ajustes por impuesto de sociedades**

  Como consecuencia de las plusvalías y/o minusvalías afloradas en las revaluaciones del activo y pasivo, se realiza el ajuste correspondiente por la aplicación del impuesto de sociedades al tipo de gravamen vigente a fecha de valoración.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

4.3 Cálculo del NNNAV

CÁLCULO DEL NAV - NNNAV	CORONA PATRIMONIAL	Max	Min
Patrimonio Neto Contable	**32.583.704** (1)	**32.583.704**	**32.583.704**
V.razonable Inv. Inmobiliarias	0	0	0
V.contable Inv. Inmobiliarias	0	0	0
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	**0** (2)	**0**	**0**
V.razonable Inv. empresas grupo y otras inv. finan.	92.300.000	108.740.000	76.580.000
V. contable Inv. empresas grupo y otras inv. finan.	-31.519.659	-31.519.659	-31.519.659
+ Plusvalía en Inv. empresa grupo y otras Inv. finan.	**60.780.341** (3)	**77.220.341**	**45.060.341**
V.razonable cta deudores comerciales y ctas por cobrar	9.166	9.166	9.166
V.contable cta deudores comerciales y ctas por cobrar	-9.166	-9.166	-9.166
+ Plusvalía con deudores comerciales y ctas por cobrar	**0** (4)	**0**	**0**
Total Plusvalia	**60.780.341**	**77.220.341**	**45.060.341**
NAV: Patrimonio Neto Ajustado	**93.364.045**	**109.804.045**	**77.644.045**
V.razonable de la deuda con terceros	0	0	0
V.contable de la deuda con terceros	0	0	0
- Ajuste por deuda con terceros	**0** (5)	**0**	**0**
V.razonable de la deuda con empr. del grupo y asoc.	164	164	164
V.contable de la deuda con empr. del grupo y asoc.	-164	-164	-164
- Ajuste por deuda con empr. del grupo y asoc.	**0** (6)	**0**	**0**
- Ajustes por imptos latentes diferidos: IIVTNU	(7)		
- Ajustes por gastos de estructura	**683.405** (8)	**664.902**	**702.964**
- Ajuste por Impuesto de Sociedades: Tipo gravamen 0%	**0** (9)	0	0
NNNAV: Triple NAV	**92.680.640**	**109.139.143**	**76.941.081**
NNNAV: Triple NAV Redondeado	**92.680.000**	**109.140.000**	**76.940.000**

(1) Patrimonio Neto

El patrimonio neto contable a 31/12/2015 asciende a 32.583.704 € y queda desglosado en:

- Capital escriturado: 6.069.842 € con un valor nominal de 1 € por acción
- Primas de emisión de las tres ampliaciones de capital realizadas: 25.647.520 €
- Reservas + Resultado ejercicio: 866.432

(2) Cálculo de plusvalías en inversiones inmobiliarias

El Balance no presenta ninguna inversión inmobiliaria, sin embargo Corona Patrimonial Socimi, S.A. posee de una manera indirecta a través de sus empresas participadas, los siguientes activos inmobiliarios:

- Edifiio MB One a través de Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U
- Edificio Cedro a través de Chameleon (Cedro), S.L.U.
- Edificio Sant Cugat Green a través de Chameleon (SantCugat Investment 2014), S.L.U.
- Edificio Il Lumina a traves de Chameleon (Esplugues), S.L.U.
- Edificios Delta Nova 4 y Delta Nova 6 a través de Gloin Investments, S.L.U.

Estos activos quedarán registrados en el epígrafe de *"Inversiones en empresas del grupo y otras inversiones financieras"*.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

(3) Cálculo de plusvalías en Inversiones en empresas del grupo y otras inversiones financieras

Corona Patrimonial Socimi, S.A. en el epígrafe de *"inversiones en empresas del Grupo"* de su Balance tiene registrado 31.519.495 € que se corresponde con el valor contable de las participaciones de sus 5 sociedades filiales.

La Sociedad es propietaria del 100% de las participaciones de cada una de sus filiales.

Aplicando la metodología de cálculo Triple NAV (NNNAV) se ha estimado el valor razonable de los fondos propios de cada una de las sociedades filiales a fecha 31/12/2015. Para el conjunto de las 5 compañías participadas se ha obtenido un valor global de 92.300.000 €, con un valor mínimo de 76.580.000 € y un valor máximo 108.740.000 € de acuerdo al estudio de los siguientes escenarios:

- Análisis de sensibilidad para la estimación del valor de mercado de los activos inmobiliarios variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos y la renta de mercado en +/- 2.5%
- Estimación del impacto del impuesto del incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTU) en base a tres hipótesis diferentes para la fecha de transmisión: 3 años, 5 años y 10 años.
- Análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento +/-25 puntos básicos para la determinación del impacto de los gastos de estructura

En la siguiente tabla se muestra los resultados obtenidos para el conjunto de las sociedades filiales participadas:

Rango del valor razonable de los Fondos Propios (€)	Valor Bajo	Valor Central	Valor Alto
Total sociedades filiales participadas	**76.580.000**	**92.300.000**	**108.740.000**

Como consecuencia del estudio realizado se detecta una plusvalía media latente de 60.780.341 €, con un valor máximo de 77.220.341 € y un valor mínimo de 45.060.341 € según el análisis de sensibilidad efectuado.

(4) Cálculo de plusvalías en cuenta de deudores comerciales y otras por cobrar

En este epígrafe se encuentra contabilizado 9.166 € de anticipos del pago a proveedores y del IVA soportado que la Administración debe devolver a la Sociedad. Se considera que su valor de razonable coincide con su valor en libros.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

(5) Ajuste por deuda con terceros y empresas del grupo y/o asociadas

La sociedad Corona Patrimonial Socimi, S.A. – empresa Matriz - no tiene ningún préstamo contraído ni con empresas del grupo ni con terceros. Por tanto no procede realizar ajuste alguno en este apartado.

La deuda del grupo se encuentra en sus participadas filiales, que son las propietarias directas de los activos inmobiliarios.

(6) Ajuste por gastos de estructura

Se realiza un ajuste por los gastos recurrentes de estructura que debe incurrir la empresa para su correcto funcionamiento, tales como: Gastos de gestión y administración, comisiones bancarias y contingencias, auditorias, servicios jurídicos y de secretariado, servicios fiscales y de contabilidad

La sociedad no tiene empleados en plantilla, estas funciones son desarrolladas por empresas externas que anualmente van renovando sus contratos de servicios. La determinación de estos gastos de recurrentes se ha obtenido a partir de la información facilitada por la Dirección de la Sociedad. Se ha considerado como hipótesis que la empresa va a estar en funcionamiento y que los activos que sean vendidos serán reemplazados por otros equivalentes.

El impacto económico por este concepto se ha calculado proyectando los gastos de estructura y su valor final a 5 años, actualizándolos a una tasa de descuento nominal equivalente a la adoptada en la valoración del activo inmobiliario. Además se ha realizado un análisis de sensibilidad variando las tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos.

Corona Patrimonial Socii	2016	2017	2018	2019	2020	VF
Gastos de Estructura (€)	58.800	59.388	59.982	60.582	61.490	683.227
Tasa Descuento	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	9,00%
V.A. Gastos Estructura (€)	54.444	50.916	47.616	44.529	41.849	444.051
∑ VA Gastos Estructura (€)	683.405	Rango de Valores Min/Max (+/-0,25% tasa):			664.902	702.964

(7) Ajuste por impuesto de sociedades

La empresa esta acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Este hecho implica tener un tipo de gravamen para el impuesto de Sociedades del 0%.

En esta valoración se adopta como hipótesis que la empresa va a cumplir en el futuro con los requisitos exigidos para poderse acoger al régimen fiscal especial y que las condiciones de este régimen se van a mantener invariables en el tiempo.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

4.4 Conclusiones y consideraciones

Como conclusión del análisis realizado y en base a nuestro juicio profesional, estimamos que el rango del valor razonable de los fondos propios de Corona Patrimonial Socimi, S.A. a fecha 31 de diciembre de 2015 se encuentra situado entre 76.940.000 € y 109.140.000 €, con un valor centrado en torno a 92.680.000 €.

Este rango de valores es el resultado del análisis de sensibilidad de los siguientes escenarios:

- Estimación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos y la renta de mercado en +/- 2,5%.
- El momento de transmisión de los activos inmobiliarios para la determinación del impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU).
- El impacto de los gastos de estructura recurrentes variando la tasa de descuento nominal equivalente empleada en la valoración de los activos inmobiliarios en +/- 25 puntos básicos.

El presente informe ha sido desarrollado por JLL Valoraciones S.A. a partir de la documentación e información proporcionada por la Dirección de la Sociedad y sus asesores, ajustándose a los términos y especificaciones de nuestro acuerdo para la prestación de este servicio. El alcance de nuestros servicios no ha incluido una auditoria de los balances y cuentas de resultados, ni tampoco la comprobación de la información financiera y documentación que nos ha sido suministrada para el desarrollo de este informe, y por tanto no nos hacemos responsables de la veracidad y exactitud de dicha información.

Los resultados obtenidos en nuestro informe se han basado en la hipótesis de considerar la empresa en funcionamiento y que se van a cumplir en el futuro con los requisitos exigidos para poderse acoger al régimen fiscal especial de las SOCIMI que le permite la adopción de un tipo de gravamen del 0% en el impuesto de sociedades. También suponemos que las condiciones de este régimen especial se mantendrán invariables en el tiempo. Sin embargo queremos resaltar que no se encuentra dentro de nuestro cometido, ni hemos realizado ninguna investigación en esta línea, verificar si la Sociedad cumple con los requisitos que establece la Ley para el acogimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Nuestro informe va dirigido al Consejo de Administración de Corona Patrimonial Socimi, S.A. y tiene como finalidad proporcionarles una opinión acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad, en ningún caso puede ser considerado una recomendación de compra o de venta de las mismas.

Evan Lester, MRICS
Managing Director
JLL Valoraciones

Jorge Laguna Coca, MRICS
Business Development Director
JLL Valoraciones

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Anexo 1

Resumen de la valoración de los activos inmobiliarios

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Resumen de la valoración de los activos inmobiliarios

Índice

1. Instrucciones y objeto del trabajo
2. Propósito de la Valoración
3. Bases de Valoración
4. Supuestos y condiciones generales
5. Destino de los Informes e Información Suministrada
6. Confidencialidad
7. Metodología
8. Valoración de la Cartera
9. Fichas de Activo Inmobiliario
10. Principios generales adoptados en la valoración

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

1. Instrucciones y objeto del trabajo

Con fecha 21 de enero de 2016, se firmó entre Corona Patrimonial Socimi, S.A. y JLL Valoraciones, S.A. actuando como valorador independiente, un acuerdo marco de prestación de servicios para la elaboración de un informe de valoración de las acciones de la Sociedad "Corona Patrimonial Socimi" y de los informes de valoración a mercado de los 6 activos inmobiliarios que posee indirectamente a través de sus filiales participadas, bajo los estándares RICS y a fecha 31 de diciembre de 2015.

Para poder realizar adecuadamente las revaluaciones correspondientes a las inversiones inmobiliarias de las sociedades filiales, JLL Valoraciones ha llevado cabo la valoración en un informe independiente de todos los inmuebles del grupo a fecha 31 de diciembre de 2015.

Status: En la preparación de esta valoración hemos actuado como valoradores externos e independientes, ciñéndonos a la información proporcionada por ustedes.

Conflicto de Intereses: Esta valoración no representa un conflicto de interés para JLL.

Propiedad: La propiedad sujeta a valoración es una cartera de edificios a uso oficinas, 4 situados en Madrid y 2 situados en Barcelona. La cartera totaliza una superficie bruta de 110,000m² y presenta una ocupación del 80% aprox.

Fecha de Instrucción: 21 de enero de 2016

Fecha de Valoración: 31 de diciembre de 2015

2. Propósito de la Valoración

Siguiendo sus instrucciones, hemos realizado un informe de valoración de mercado para uso contable interno.

3. Bases de Valoración

Las valoraciones realizadas por nuestro equipo se llevan siempre a cabo de acuerdo con la Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" - Manual de Valoraciones. Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Nuestra valoración se ha realizado sobre la base del Valor de Mercado, definido por la Royal Institution of Chartered Surveyors como el importe estimado por el que se podría vender un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una promoción apropiada, y en la que cada una de las partes actuó con conocimiento, prudencia y sin apremio.

4. Supuestos y condiciones generales

4.1. Personal

Confirmamos que el personal responsable de esta valoración está debidamente cualificado para efectuar valoraciones de acuerdo con los Principios de Valoración RICS establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

4.2. Gastos de Cesión y Obligaciones

No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

4.3. Fuentes de Información

Normalmente aceptamos como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada por ustedes, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en nuestro informe. JLL no puede aceptar ninguna responsabilidad por aquella información que no sea precisa o correcta.

4.4. Documentación

Normalmente no leemos la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente

4.5. Inquilinos

Aunque en nuestras valoraciones reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

4.6. Medición de Superficies

Nuestra práctica habitual consiste en basar nuestra valoración en las superficies proporcionadas por ustedes tal y como se refleja en la presente propuesta. En los casos específicos donde se llevan a cabo mediciones por petición del cliente, éstas se realizan de acuerdo con el Código de Cálculo de Superficies publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, salvo que especifiquemos que nos hemos basado en otra fuente.

4.7. Urbanismo y Otras Regulaciones Legales

Nuestras estimaciones de valor y valoraciones se basan en la información urbanística proporcionada por ustedes.

4.8. Estudios Estructurales

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no realizamos inspección estructural alguna ni comprobamos ninguno de los servicios, por lo que no podemos ofrecer ninguna garantía de que la propiedad carezca de defectos. En nuestra valoración tratamos de reflejar cualquier defecto aparente, signos de deterioro o elementos en mal estado que podamos observar durante nuestra inspección, así como la información que nos sea proporcionada sobre los costes de reparación.

4.9. Materiales Perjudiciales

Normalmente no realizamos estudios estructurales que nos permitan averiguar si el edificio ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Salvo que seamos informados de lo contrario, nuestra valoración se basa en el supuesto de que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

4.10. Condiciones del Terreno

No realizamos normalmente ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.

4.11. Contaminación Ambiental

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no llevamos a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo tanto nuestra valoración se basa en el supuesto de que las propiedades no se ven afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental. No obstante, si los resultados de nuestra inspección del inmueble y posteriores averiguaciones nos llevan a creer que el terreno puede estar contaminado, trataremos este tema con ustedes.

4.12. Deudas Pendientes

En caso de que la propiedad se encuentre en fase de construcción o se haya terminado recientemente, normalmente no aplicamos ninguna deducción por las deudas que se hayan contraído en relación a las obras de construcción y que todavía no se hayan satisfecho, u obligaciones contraídas con los contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional.

5. Destino de los Informes e Información Suministrada

Cualquier borrador o informe final, preparado por JLL bajo este Acuerdo será utilizado únicamente para el uso interno del cliente. El cliente y JLL acuerdan que no utilizarán ningún informe para cualquier otro fin diferente al que se destina. Además, JLL no será mencionado en ningún documento público o que fuera a ser hecho público. Por tanto, JLL no será mencionado en ningún documento para uso distinto del referenciado, sin su previo consentimiento escrito, que en su caso será concedido por JLL si así lo estima oportuno, de forma discrecional. Queda excluido del ámbito de aplicación del presente Acuerdo la representación del Cliente, defensa del borrador o informe final elaborado y participación como testigo o perito en juicio o fuera de él de JLL. En tal supuesto, el cliente deberá acordar con JLL las condiciones de su intervención, bien en calidad de testigo, perito o interviniente.

Los datos, la documentación y las interpretaciones derivadas de la información suministrada por el Cliente, información publicada, preparada por JLL en el curso normal de su actividad, y otras fuentes de información del sector, o serán verificados por JLL para los fines de este Acuerdo. JLL no será responsable por la exactitud de los datos o información, tampoco de las interpretaciones derivadas de éstos. El cliente reconoce y está de acuerdo en que podrán existir diferencias entre las previsiones y los resultados finales debido a que los acontecimientos y las circunstancias frecuentemente no ocurren como son previstos, y estas diferencias pueden ser sustanciales, y por tanto exonera a JLL de cualquier demanda o responsabilidad que pueda resultar debido a estas diferencias excepto en caso de negligencia, dolo o fraude de JLL.

6. Confidencialidad

Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos. No se acepta

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

7. Metodología

La valoración de cada propiedad está basada en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/ promotor. Además hemos tenido en cuenta evidencias de operaciones de compra venta en el mercado, que refleja la tendencia general del comportamiento actual de los inversores. Para determinar el valor en el mercado hemos empleado la siguiente metodología: Método de capitalización de los ingresos (Term & Reversion).

Este es el método tradicional de valoración de inmuebles. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad o rentabilidades aplicadas a las distintas categorías de ingresos reflejan todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Las rentabilidades se obtienen a partir de una combinación del análisis de inversiones similares formalizadas cuyos precios por lo general vienen fijados por el mercado en función de la rentabilidad bruta y la experiencia general y el conocimiento del mercado (ver definiciones más abajo), aunque es preciso tener en cuenta el perfil de la rentabilidad de la inversión a lo largo del tiempo, especialmente por lo que se refiere a la rentabilidad inicial en el momento de la valoración.

8. Valoración de la Cartera

Teniendo en cuenta las características actuales de cada activo, consideramos que el Valor Neto de Mercado de la cartera, a 31 de Diciembre de 2015 se encuentra reflejado en la cantidad de:

238.730.000 Euros

(Doscientos Treinta y Ocho Millones Setecientos Treinta Mil Euros)

A continuación se desglosa el valor de cada activo inmobiliario

Edificio	Área (m2)	Ocupación	Renta mercado (€/año)	Renta mercado (€/m2-mes)	Initial Yield (%)	Equiv Yield (%)	Dur.med. Contrato (años)	CapEx	Valor Mercado (€)	Valor Mercado (€ / m2)
MB one	22.129	86,40%	4.140.360	15,6	3,77%	5,25%	1,55	3.250.000	73.820.000	3.336
Cedro	17.038	65,70%	2.607.740	12,8	4,23%	6,10%	3,00	0	40.550.000	2.380
Sant Cugat Green	26.106	99,08%	2.992.632	9,6	5,58%	7,00%	1,55	500.000	43.310.000	1.659
Edificio Il lumina	20.953	74,20%	2.109.744	8,4	5,98%	7,75%	2,11	250.000	26.940.000	1.286
Delta Nova 4	10.139	67,89%	1.376.499	11,3	3,40%	5,50%	4,10	300.000	22.270.000	2.196
Delta Nova 6	14.708	65,00%	2.034.453	11,5	2,70%	5,70%	2,66	300.000	31.840.000	2.165
									238.730.000	

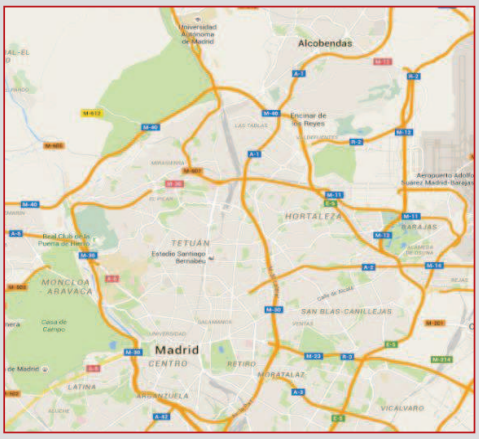
JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

9. Fichas de Activo

Edificio MB One Moraleja (Chameleon Alcobendas Investment 2014, S.L.U.)

Ciudad:	Alcobendas, Madrid	Valor mercado 31/12/15:	73.820.000 €
Direccion:	Avenida de Europa 19	Año construcción:	1992
Ref.Catastral:	4553904VK4845S0001XY	Fecha adquisición:	25/07/2014

Localicacion



Inmueble

Descripción del entorno

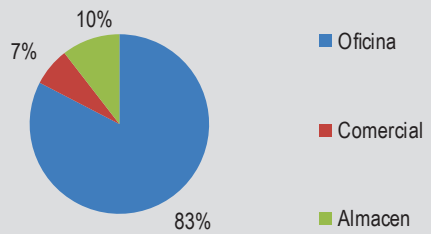
EL activo se ubica en el P.E. La Moraleja, en Alcobendas. Este municipio se encuentra al norte de Madrid a unos 15 km, cuenta con más de 110.000 habit. y muchas empresas lo eligen para localizar sus ofinas. Dispone de buenas comunicaciones y transporte. El entorno de oficinas próximo a una zona residencial de lujo (La Moraleja) con hoteles y el C.C. la Moraleja.

Descripción del activo

Se trata de un edificio de oficinas con forma rectangular que tiene muy buena visibilidad. Esta desarrollado en 4 plantas s/r, un semisótano y un sótano, y consta de 4 módulos simétricos en torno a un pasillo central. La rampa de acceso al aparcamiento está situado en el lado sur del edificio.

Distribución superficies

Nº plantas: 4 s/r - 2 b/r



Tipología	Planta	SBA / uds
Almacen	Sótano	148 m2
Almacén	Semi-sótano	2.061 m2
Comercial	Semi-sótano	1.455 m2
Áreas comune:	Semi-sótano	1.071 m2
Oficinas	P. Baja	4.174 m2
Oficinas	Primera	4.570 m2
Oficinas	Segunda	4.570 m2
Oficinas	Tercera	4.080 m2
Parking Int	Sótano	449 uds
Parking ext	P. Baja	381 uds
Total Area		**22.129 m2**

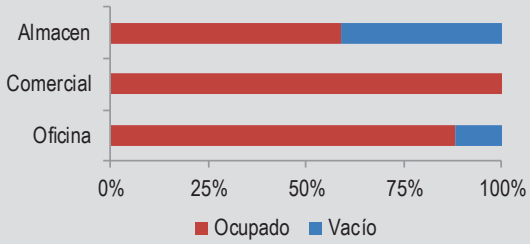
JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio MB One Moraleja (Chameleon Alcobendas Investment 2014, S.L.U.)

Ocupación

Principales Inquilinos: Citibank España, Gemalto, Regus, Kelloggs, Banco Popular

Nº de Inquilinos: 14
Ocupación s/r: 86,4%
Dur. med. Contr.: 1,55 años



Mercado

Rentas:

La escasez de producto sigue impulsando las rentas al alza fundamentalmente en los productos prime de las mejores zonas. Así, las rentas en la zona CBD llevan experimentando una subida gradual desde el segundo trimestre 2014 hasta 27,25 €/m²/mes a cierre de 2015 lo que representa un aumento del 12,4%. Los máximos de zona Secundaria y Periferia, sin embargo, han experimentado un crecimiento más suave, situándose en 15,75 y 13,5 €/m² /mes. Para oficinas en la zona se adopta 14 €/m2-mes

Inversión:

Durante los últimos tres meses se han superado los 900 M€, cifra sólo superada a principios de 2008. El acumulado del año superaría la barrera de los 2.600 M€. El volumen de contratación total respecto al año pasado ha aumentado en un 121%. Cabe destacar la ya mencionada compra de Torre Espacio por 558 M€. La rentabilidad prime en este último trimestre se mantiene en el 4.25%.

Resumen Valoración

Metodología	Term & Reversión
Renta Contrato:	Confidencial
Renta Mercado:	4.140.360 €/año
Equivalent Yield:	5,25%
Gastos 100% vacío:	1.380.252 €/año
Otros Gastos:	2,0 % s/renta
Periodo para Alquiler:	6 a 12 meses
Capex previsto:	3.250.000 €
Initial Yield:	3,77%
Valor Neto de Mercado	73.820.000 €

Comentarios del valor

Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad hemos utilizado la metodología "Term&Reversion". Los principales indicadores de la análisis han sido: porcentaje de ocupación de 86%, periodo para alquiler los espacios vacíos 6-12 meses, renta de mercado de oficinas €14/m²/mes. Teniendo en cuenta la situación actual de mercado y las características del activo se ha aplicado un Equivalent Yield de 5.25%.

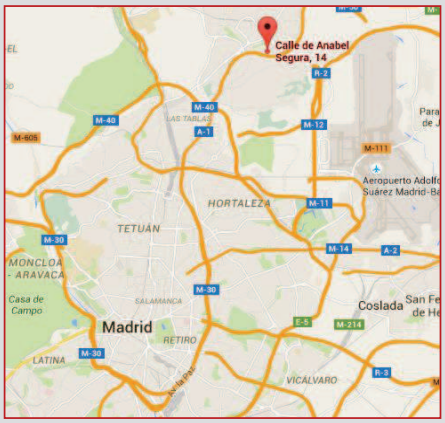
2/2

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio Cedro (Chameleon Cedro, S.L.U.)

Ciudad:	Madrid	Valor mercado 31/12/15:	40.550.000 €
Direccion:	C/Anabel Segura 14, Alcobendas	Año construcción:	2000
Ref.Catastral:	6974101VK4867S	Fecha adquisición:	03/10/2014

Localicacion



Inmueble

Descripción del entorno

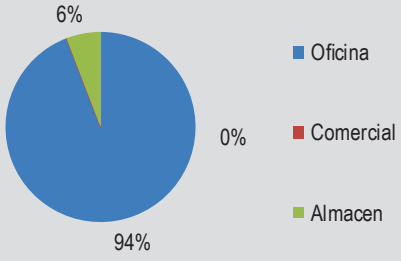
La propiedad se encuentra ubicada en la calle Anabel Segura, en Alcobendas, al norte de Madrid en una de las zonas de negocios más consolidadas. El Edificio está situado en la zona de Arroyo de la Vega, a 20 km desde el centro de Madrid y a 10 km desde el aeropuerto. Dispone de buenas comunicaciones en transporte público. El entorno son edificios de oficinas modernos, hoteles y el Centro Comercial La Vega.

Descripción del activo

La propiedad es un edificio de oficinas que se desarrolla en 5 plantas sobre rasante, un semisótano y dos plantas sótano. Las Oficinas se desarrollan desde la planta semisótano hasta la planta 4, los dos sótanos están destinados a aparcamiento. Las oficinas se distribuyen en un espacio abierto que podría compartimentarse en 2 módulos simétricos. El acceso peatonal está situado en la esquina noreste del edificio. La rampa de acceso al aparcamiento subterráneo en el lado sur del edificio.

Distribución superficies

Nº plantas: 6 s/r - 2 b/r



Tipología	Planta	SBA / uds
Almacen	Semisótano	994 m2
Oficinas	Semisótano	1.958 m2
Oficinas	P. Baja	2.479 m2
Oficinas	Primera	2.787 m2
Oficinas	Segunda	3.099 m2
Oficinas	Tercera	2.933 m2
Oficinas	Cuarta	2.789 m2
Parking Int		301 uds
Parking ext		80 uds
Total Area		**17.038 m2**

1/2

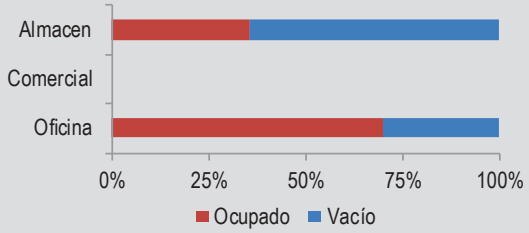
JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio Cedro (Chameleon Cedro, S.L.U.)

Ocupación

Principales Inquilinos: Capgemini

Nº de Inquilinos: 1
Ocupación s/r: 65,7%
Dur. med. Contr.: 3,00 años



Mercado

Rentas:

La escasez de producto sigue impulsando las rentas al alza fundamentalmente en los productos prime de las mejores zonas. Así, las rentas en la zona CBD llevan experimentando una subida gradual desde el segundo trimestre 2014 hasta 27,25 €/m²/mes a cierre de 2015 lo que representa un aumento del 12,4%. Los máximos de zona Secundaria y Periferia, sin embargo, han experimentado un crecimiento más suave, situándose en 15,75 y 13,5 €/m² /mes. Para oficinas en la zona se adopta 11 €/m2-mes

Inversión:

Durante los últimos tres meses se han superado los 900 M€, cifra sólo superada a principios de 2008 El acumulado del año superaría la barrera de los 2.600 M€. El volumen de contratación total respecto al año pasado ha aumentado en un 121%. Cabe destacar la ya mencionada compra de Torre Espacio por 558 M€. La rentabilidad prime en este último trimestre se mantiene en el 4.25%.

Resumen Valoración

Metodología	Term & Reversión
Renta Contrato:	Confidencial
Renta Mercado:	2.607.740 €/año
Equivalent Yield:	6,10%
Gastos 100% vacío:	891.760 €/año
Otros Gastos:	1,0 % s/renta
Periodo para Alquiler:	6 a 15 meses
Capex previsto:	0 €
Initial Yield:	6,43%
Valor Neto de Mercado	40.550.000 €

Comentarios del valor

Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad hemos utilizado la metodología "Term&Reversion". Los principales indicadores de la análisis han sido: porcentaje de ocupación de 68%, periodo para alquiler los espacios vacíos 6-15 meses, renta de mercado de oficinas €11/m²/mes. Teniendo en cuenta la situación actual de mercado y las características del activo se ha aplicado un Equivalent Yield de 6.10%.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio San Cugat Green (Chameleon San Cugat Investment 2014, S.L.U.)

Ciudad:	Sant Cugat del Valles (Barcelona)	Valor mercado 31/12/15:	43.310.000 €
Direccion:	Avenida Generalitat 163-167	Año construcción:	1993
Ref.Catastral:	1441106DF2914S0001QR	Fecha adquisición:	25/07/2014

Localicacion

Inmueble

Descripción del entorno

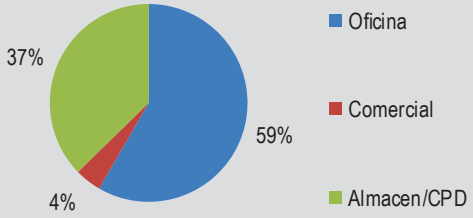
El activo se encuentra ubicado en el Parque Empresarial de "Can Sant Joan" en Sant Cugat del Valles, Municipio de la Comarca del Valles Occidental en la provincia de Barcelona. La zona cuenta con excelentes comunicaciones y un entorno privilegiado. El acceso a la propiedad es muy fácil en coche desde Barcelona, ya que está a tan solo a 4 minutos de la Salida de la Carretera C-16.

Descripción del activo

El activo consta de dos edificios independientes que se comunican interiormente, exteriormente disponen de una fachada continua. El edificio de oficinas se distribuye en 5 plantas sobre rasante mediante cuatro módulos diferentes con un patio interior común, que permite dotar de luz natural. El edificio de aparcamiento tiene acceso por la Pl. baja y se distribuye en una planta externa y niveles b/r.

Distribución superficies

Nº plantas: 5 s/r; 3 b/r



Tipología	Planta	SBA / uds
Almacen/CPD	P-3	2.589 m2
Almacen/CPD	P-2	3.560 m2
Almacen/CPD	P-1	3.588 m2
Comercial	P-1	240 m2
Comercial	P.Baja	895 m2
Oficinas	P.Baja	2.076 m2
Oficinas	1ª	3.343 m2
Oficinas	2ª	3.560 m2
Oficinas	3ª	3.210 m2
Oficinas	4ª	3.045 m2
Parking Int		311 uds
Parking ext		211 uds
Total Area		**26.106 m2**

1/2

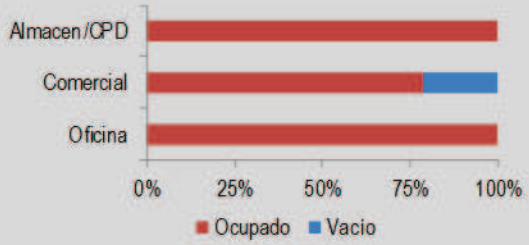
JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio San Cugat Green (Chameleon San Cugat Investment 2014, S.L.U.)

Ocupación

Principales Inquilinos: HP, Roche, Sodexo, Deutsche Bank

Nº de Inquilinos: 4
Ocupación s/r: 99,1%
Dur. med. Contr.: 1,55 años



Mercado

Rentas:

Las rentas máximas de alquiler de oficinas en Barcelona tanto en Paseo de Gracia/Diagonal como en Centro Ciudad han continuado su ascenso este trimestre por la fortaleza en la contratación y la escasez de producto de calidad. La renta máxima en Paseo de Gracia/Diagonal ha subido un 1,25% situándose en 20,25 €/m²/ mes mientras que en Centro Ciudad ha subido un 1,49% hasta los 17 €/m²/mes. Para oficinas en la zona se adopta 10 €/m2-mes

Inversión:

El año cierra con un volumen de inversión en Barcelona de 530 millones de euros, de los que casi 80 millones se han transaccionado en el último trimestre. En 2014 se firmaron operaciones de inversión por valor de 940 millones de euros, por lo que el descenso ha sido considerable pero debido a una falta de producto en venta. Los rendimientos de la zona de Diagonal/Paseo de Gracia se situan en 4,75%.

Resumen Valoración

Metodología	Term & Reversión
Renta Contrato:	Confidencial
Renta Mercado:	2.992.632 €/año
Equivalent Yield:	7,00%
Gastos 100% vacío:	1.440.065 €/año
Otros Gastos:	0,5 % s/renta
Periodo para Alquiler:	3 a 6 meses
Capex previsto:	500.000 €
Initial Yield:	5,58%
Valor Neto de Mercado	43.310.000 €

Comentarios del valor

Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad hemos utilizado la metodología "Term&Reversion". Los principales indicadores de la análisis han sido: porcentaje de ocupación de 99%, periodo para alquiler los espacios vacíos 3-6 meses, renta de mercado de oficinas €10/m²/mes yde almacenes €6/m²/mes . Teniendo en cuenta la situación actual de mercado ylas características del activo se ha aplicado un Equivalent Yield de 7.00%.

2/2

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio II Lumina (Chameleon Esplugues, S.L.U.)

Ciudad:	EsplugesdeLlobregat(Barcelon	Valor mercado 31/12/15:	26.940.000 €
Direccion:	C/ Gaspar Fabregas 81	Año construcción:	2004
Ref.Catastral:	3007801DF2830E0001QA	Fecha adquisición:	25/07/2014

Localicacion

Inmueble

Descripción del entorno

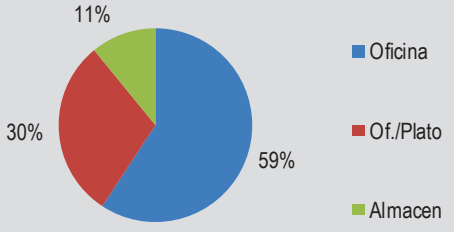
Localización en C/ Gaspar Fabregas, 81 de Esplugues de Llobregat (Comarca del Bajo Llobregat en Barcelona). Esplugues se encuentra a unos 15 minutos del centro de Barcelona. El activo ocupa una manzana en el "Poligono el Gall". Su entorno predominante es industrial, si bien hay una tendencia de remodelación de la zona. El transporte público es bueno a la zona y su acceso en vehículo también.

Descripción del activo

La propiedad es una antigua nave industrial con forma rectagular rehabilitada. Cuenta con 3 plantas b/r (añadidas con la rehabilitación) y 4 plantas s/r de oficinas. El edificio dispone de gran luz natural tanto por la fachada como por la cubierta de diente de sierra con vidrio. En el centro del edificio hay un patio interior muy decorativo con acceso a los usuarios. En las sus plantas b/r existen platós de televisión .

Distribución superficies

Nº plantas: 4 s/r 3 b/r



Tipología	Planta	SBA / uds
Almacen	P-1	2.288 m2
Oficinas	P.Baja	5.942 m2
Oficinas	1º	2.797 m2
Oficinas	2º	5.276 m2
Oficinas	3º	4.650 m2
Parking coche		232 uds
Parking moto		87 uds
Total Area		**20.953 m2**

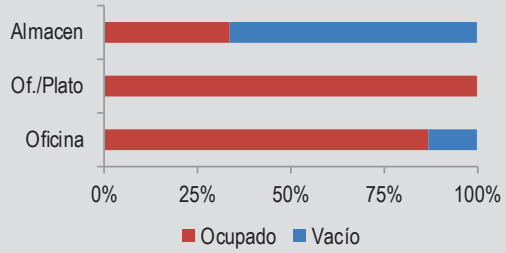
JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio II Lumina (Chameleon Esplugues, S.L.U.)

Ocupación

Principales Inquilinos: CCMA TV3, 8TV, AGFA, RANDSTAD

Nº de Inquilinos: 11
Ocupación s/r: 74,2%
Dur. med. Contr.: 2,11 años



Mercado

Rentas:

Las rentas máximas de alquiler de oficinas en Barcelona tanto en Paseo de Gracia/Diagonal como en Centro Ciudad han continuado su ascenso este trimestre por la fortaleza en la contratación y la escasez de producto de calidad. La renta máxima en Paseo de Gracia/Diagonal ha subido un 1,25% situándose en 20,25 €/m²/ mes mientras que en Centro Ciudad ha subido un 1,49% hasta los 17 €/m²/mes.

Inversión:

El año cierra con un volumen de inversión en Barcelona de 530 millones de euros, de los que casi 80 millones se han transaccionado en el último trimestre. En 2014 se firmaron operaciones de inversión por valor de 940 millones de euros, por lo que el descenso ha sido considerable pero debido a una falta de producto en venta. Los rendimientos de la zona de Diagonal/Paseo de Gracia se situan en 4,75%.

Resumen Valoración

Metodología	Term & Reversión
Renta Contrato:	Confidencial
Renta Mercado:	2.109.744 €/año
Equivalent Yield:	7,75%
Gastos 100% vacío:	913.122 €/año
Otros Gastos:	2,0 % s/renta
Periodo para Alquiler:	6 a 12 meses
Capex previsto:	250.000 €
Initial Yield:	5,98%
Valor Neto de Mercado	26.940.000 €

Comentarios del valor

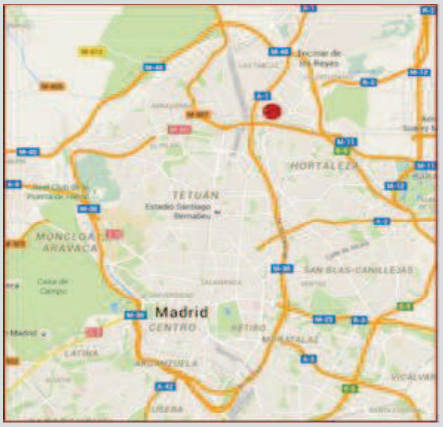
Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad hemos utilizado la metodología "Term&Reversion". Los principales indicadores de la análisis han sido: porcentaje de ocupación de 74%, periodo para alquiler los espacios vacíos 6-12 meses, renta de mercado de oficinas €7.2/m²/mes y de los platós €10/m²/mes . Teniendo en cuenta la situación actual de mercado y las características del activo se ha aplicado un Equivalent Yield de 7.75%.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio Delta Nova 4 (Gloin Investments, S.L.U.)

Ciudad:	Madrid	Valor mercado 31/12/15:	22.270.000 €
Direccion:	Avenida Manoteras 46	Año construcción:	2005
Ref.Catastral:	3722024VK4832B0002BB	Fecha adquisición:	23/12/2014

Localicacion



Inmueble

Descripción del entorno

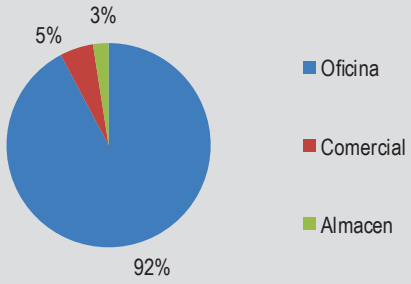
A1 y a unos 15 minutos del centro de Madrid. Es una zona con buenas comunicaciones en transporte público. Su entorno es urbano con un carácter mixto de residencial y terciario. El Centro comercial Manoteras se encuentra en el bloque adyacente y ofrece una gran oferta de restauración y cines.

Descripción del activo

La propiedad es un edificio de oficinas que se desarrolla en 5 plantas sobre rasante y dos plantas sótano, de forma rectangular. Las plantas del 1 al 4 están destinados a las oficinas; en la planta baja hay oficinas, locales comerciales y almacenes. Las oficinas se distribuyen en 4 módulos de unos 500 metros por planta. El acceso se realiza directamente desde Av. de Manoteras, donde está la recepción, vestíbulo de ascensores y la escalera. La rampa de acceso al parking está situada a lado derecho del edificio.

Distribución superficies

Nº plantas: 5 s/r - 2 b/r



Tipología	Planta	SBA / uds
Almacen	P.Baja	249 m2
Comercial	P.Baja	537 m2
Oficinas	P.baja	886 m2
Oficinas	Primera	2.117 m2
Oficinas	Segunda	2.117 m2
Oficinas	Tercera	2.117 m2
Oficinas	Cuarta	2.117 m2
Parking Int	P-1 a P-2	210 uds
Parking ext	P.Baja	50 uds
Total Area s/r		**10.138 m2**

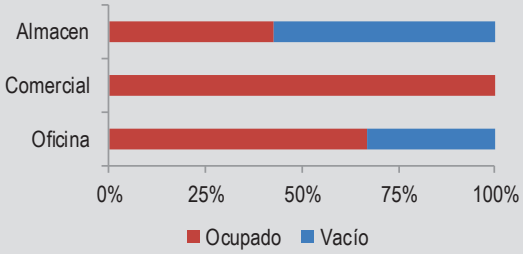
JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio Delta Nova 4 (Gloin Investments, S.L.U.)

Ocupación

Principales Inquilinos: Azucarera, Canal Cosmopolitan, Clece, Construcciones Sanchez

Nº de Inquilinos:	8
Ocupación s/r:	67,9%
Dur. med. Contr.:	4,10 años



Mercado

Rentas:

La escasez de producto sigue impulsando las rentas al alza fundamentalmente en los productos prime de las mejores zonas. Así, las rentas en la zona CBD llevan experimentando una subida gradual desde el segundo trimestre 2014 hasta 27,25 €/m²/mes a cierre de 2015 lo que representa un aumento del 12,4%. Los máximos de zona Secundaria y Periferia, sin embargo, han experimentado un crecimiento más suave, situándose en 15,75 y 13,5 €/m² /mes. Para oficinas en la zona se adopta 9,5 €/m2-mes

Inversión:

Durante los últimos tres meses se han superado los 900 M€, cifra sólo superada a principios de 2008. El acumulado del año superaría la barrera de los 2.600 M€. El volumen de contratación total respecto al año pasado ha aumentado en un 121%. Cabe destacar la ya mencionada compra de Torre Espacio por 558 M€. La rentabilidad prime en este último trimestre se mantiene en el 4.25%.

Resumen Valoración

Metodología	Term & Reversión
Renta Contrato:	Confidencial
Renta Mercado:	1.376.449 €/año
Equivalent Yield:	5,5%
Gastos 100% vacío:	470.404 €/año
Otros Gastos:	2,0 % s/renta
Periodo para Alquiler:	6 a 12 meses
Capex previsto:	300.000 €
Initial Yield:	3,40%
Valor Neto de Mercado	22.270.000 €

Comentarios del valor

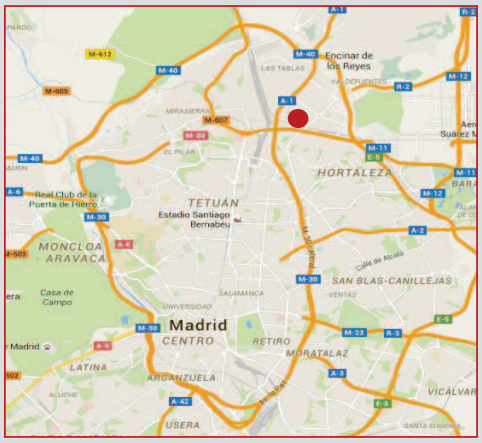
Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad hemos utilizado la metodología "Term&Reversion". Los principales indicadores de la análisis han sido: porcentaje de ocupación de 68%, periodo para alquiler los espacios vacíos 6-12 meses, renta de mercado de oficinas €9.5/m²/mes. Teniendo en cuenta la situación actual de mercado y las características del activo se ha aplicado un Equivalent Yield de 5.50%.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio Delta Nova 6 (Gloin Investments, S.L.U.)

Ciudad:	Madrid	Valor mercado 31/12/15:	31.840.000 €
Direccion:	Avenida Manoteras 46 bis	Año construcción:	2005
Ref.Catastral:	3722024VK4832B0001LL	Fecha adquisición:	23/12/2014

Localicacion



Inmueble

Descripción del entorno

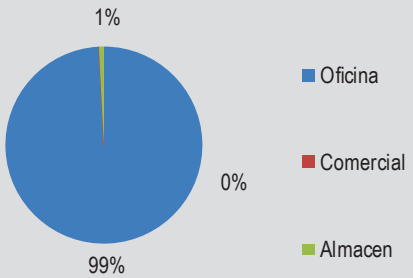
La propiedad se encuentra en la Avda. Manoteras 46, al noreste del CBD de Madrid, junto a la Autopista A1 y a unos 15 minutos del centro de Madrid. Es una zona con buenas comunicaciones en transporte público. Su entorno es urbano con un carácter mixto de residencial y terciario. El Centro comercial Manoteras se encuentra en el bloque adyacente y ofrece una gran oferta de restauración y cines.

Descripción del activo

La propiedad es un edificio de oficinas que se desarrolla en 7 plantas sobre rasante y dos plantas sótano, de forma rectangular. Las plantas del 1 al 7 están destinadas a oficinas; en la planta baja hay oficinas y almacenes. Las oficinas se distribuyen en 4 módulos por planta de unos 500 m². El acceso peatonal al edificio se realiza desde Av. de Manoteras, donde está la recepción, vestíbulo de ascensores y escaleras. El parking dispone de 2 rampas una destinada al acceso al sótano y otras para la salida de vehículos.

Distribución superficies

Nº plantas: 7 s/r - 2 b/r



Tipología	Planta	SBA / uds
Almacen	P. Baja	120 m2
Oficinas	P. Baja	1.147 m2
Oficinas	Primera	2.232 m2
Oficinas	Segunda	2.242 m2
Oficinas	Tercera	2.241 m2
Oficinas	Cuarta	2.242 m2
Oficinas	Quita	2.242 m2
Oficinas	Sexta	2.242 m2
Parking Int	sótano	386 uds
Parking ext	-	-
Total Area s/r		**14.708 m2**

1/2

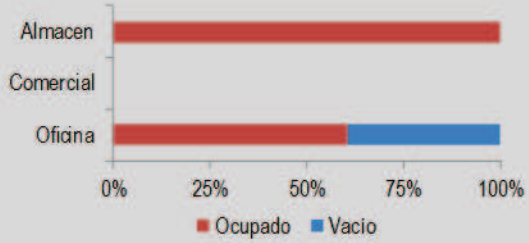
JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Edificio Delta Nova 6 (Gloin Investments, S.L.U.)

Ocupación

Principales Inquilinos: Clece, Clece Seguridad, CNAT , Construcciones Sánchez

Nº de Inquilinos: 5
Ocupación s/r: 65,0%
Dur. med. Contr.: 2,66 años



Mercado

Rentas:

La escasez de producto sigue impulsando las rentas al alza fundamentalmente en los productos prime de las mejores zonas. Así, las rentas en la zona CBD llevan experimentando una subida gradual desde el segundo trimestre 2014 hasta 27,25 €/m²/mes a cierre de 2015 lo que representa un aumento del 12,4%. Los máximos de zona Secundaria yPeriferia, sin embargo, han experimentado un crecimiento más suave, situándose en 15,75 y 13,5 €/m² /mes. Para oficinas en la zona se adopta 9,5 €/m2-mes

Inversión:

Durante los últimos tres meses se han superado los 900 M€, cifra sólo superada a principios de 2008. El acumulado del año superaría la barrera de los 2.600 M€. El volumen de contratación total respecto al año pasado ha aumentado en un 121%. Cabe destacar la ya mencionada compra de Torre Espacio por 558 M€. La rentabilidad prime en este último trimestre se mantiene en el 4.25%.

Resumen Valoración

Metodología	Term & Reversión
Renta Contrato:	Confidencial
Renta Mercado:	2.034.453 €/año
Equivalent Yield:	5,70%
Gastos 100% vacío:	620.137 €/año
Otros Gastos:	2,0 % s/renta
Periodo para Alquiler:	6 a 12 meses
Capex previsto:	300.000 €
Initial Yield:	2,70%
Valor Neto de Mercado	31.840.000 €

Comentarios del valor

Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad hemos utilizado la metodología "Term&Reversion". Los principales indicadores de la análisis han sido: porcentaje de ocupación de 65%, periodo para alquiler los espacios vacíos 6-12 meses, renta de mercado de oficinas €9.5/m²/mes. Teniendo en cuenta la situación actual de mercado ylas características del activo se ha aplicado un Equivalent Yield de 5.70%.

2/2

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

10. Principios generales adoptados en la valoración de los activos inmobiliarios

A continuación les relacionamos los principios sobre los que normalmente nos basamos para la realización de nuestros Informes y Valoraciones, salvo que se haya acordado de otra forma y se especifique en el informe.

1. El Manual de Valoración Elaborado por la Royal Institution of Chartered Surveyors

Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en el Manual de Valoración publicado por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.

2. Bases de Valoración

Nuestros informes establecen el propósito de la valoración y, salvo que se especifique de otra forma, las bases de valoración tal como se definen en el Manual de Valoración. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Principios Generales.

3. Gastos de Cesión y Obligaciones

No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

4. Fuentes de Información

Normalmente aceptamos como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada por ustedes, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en nuestro informe. JLL no puede aceptar ninguna responsabilidad por aquella información que no sea precisa o correcta.

5. Documentación

Normalmente no leemos la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente

6. Inquilinos

Aunque en nuestras valoraciones reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

7. Medición de Superficies

Nuestra práctica habitual consiste en basar nuestra valoración en las superficies proporcionadas por ustedes tal y como se refleja en la presente propuesta. En los casos específicos donde se llevan a cabo mediciones por petición del cliente, éstas se realizan de acuerdo con el Código de Cálculo de Superficies publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, salvo que especifiquemos que nos hemos basado en otra fuente.

8. Urbanismo y Otras Regulaciones Legales

Nuestras estimaciones de valor y valoraciones se basan en la información urbanística proporcionada por ustedes.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

9. Estudios Estructurales

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no realizamos inspección estructural alguna ni comprobamos ninguno de los servicios, por lo que no podemos ofrecer ninguna garantía de que la propiedad carezca de defectos. En nuestra valoración tratamos de reflejar cualquier defecto aparente, signos de deterioro o elementos en mal estado que podamos observar durante nuestra inspección, así como la información que nos sea proporcionada sobre los costes de reparación.

10. Materiales Perjudiciales

Normalmente no realizamos estudios estructurales que nos permitan averiguar si el edificio ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Salvo que seamos informados de lo contrario, nuestra valoración se basa en el supuesto de que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

11. Condiciones del Terreno

No realizamos normalmente ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.

12. Contaminación Ambiental

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no llevamos a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo tanto nuestra valoración se basa en el supuesto de que las propiedades no se ven afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental. No obstante, si los resultados de nuestra inspección del inmueble y posteriores averiguaciones nos llevan a creer que el terreno puede estar contaminado, trataremos este tema con ustedes.

13. Deudas Pendientes

En caso de que la propiedad se encuentre en fase de construcción o se haya terminado recientemente, normalmente no aplicamos ninguna deducción por las deudas que se hayan contraído en relación a las obras de construcción y que todavía no se hayan satisfecho, u obligaciones contraídas con los contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional.

14. Confidencialidad y Obligaciones con Terceros

El informe resultante de esta propuesta, incluida su valoración, será preparado exclusivamente para el Cliente con la finalidad de valorar para el Cliente sus activos a fecha de la emisión del informe, para el uso que se indica expresamente en esta propuesta y en su caso en el correspondiente informe de valoración y para ningún otro fin. Bajo ningún concepto JLL aceptará responsabilidad alguna frente a terceros si el presente informe o la valoración es citado o publicado ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Nuestras valoraciones e informes son confidenciales y son elaborados únicamente para uso de su destinatario, No obstante se podrá compartir el informe con los auditores de la compañía, asesores de la compañía y bancos sindicados sin previa autorización y una vez estos hayan firmado una carta de confidencialidad para sus fines específicos, no aceptándose tampoco en ninguno de estos casos ninguna responsabilidad frente a éstos o terceros.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

Anexo 2

Condiciones de Negocio

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

1. **Introducción:**

   Los presentes Principios y Condiciones de Negocio serán de aplicación en los casos en que JLL proporcione un servicio al Cliente y no exista acuerdo escrito para la prestación de los servicios encomendados, o existiendo acuerdo escrito, serán de aplicación estos Principios y Condiciones de Negocio cuando no entren en conflicto con los términos del acuerdo. Las referencias en estos Principios y Condiciones de Negocio al "Contrato", se entenderán como referencias al acuerdo, escrito o no escrito, sujeto a estos Principios y Condiciones Generales de Negocio.

2. **Servicios:**

   JLL proporcionará los servicios encomendados con el nivel establecido por escrito o, en su defecto, con la diligencia de sus estándares ordinarios. JLL no asume ninguna responsabilidad que exceda el alcance de los servicios encomendados.

3. **Duración:**

   JLL debe realizar un esfuerzo razonable para cumplir con los plazos pactados con el Cliente, sin embargo JLL no asumirá responsabilidad alguna por incumplimiento de los plazos, cuando estas consecuencias por incumplimiento no se hayan determinado por escrito. En ningún caso JLL será responsable por el retraso en las misiones encomendadas por motivos que no le sean directa o indirectamente imputable a JLL.

4. **E-mail y servicios on-line:**

   El Cliente autoriza a JLL la utilización, comunicación electrónica y sistemas electrónicos, en la prestación de los servicios, facilitando el Cliente el software necesario cuando este no sea de uso general.

5. **Deber de diligencia frente al Cliente:**

   JLL tiene la obligación frente al Cliente de actuar con la diligencia debida en la provisión de servicios, cumpliendo con las instrucciones del Cliente cuando dichas instrucciones no entren en conflicto con (a) estos Principios y Condiciones Generales de Negocio, (b) con el Contrato o, (c) leyes aplicables y normas profesionales, incluyendo el Código Ético de Conducta de JLL. JLL no será responsable en los casos en que el Cliente no haya proporcionado toda la información y materiales requeridos por JLL de manera puntual ni tampoco en los casos de falta de información o inexactitud de la información proporcionada por el Cliente o por cualquier agente del Cliente.

6. **Deber de diligencia frente a terceros:**

   El deber de diligencia en la actuación por parte de JLL sólo será exigible frente al Cliente. Ningún tercero tendrá derecho alguno frente a JLL salvo que se hubiese pactado por escrito.

7. **Responsabilidad frente a terceros:**

   JLL no será responsable respecto de aquellos productos o servicios encomendados cuya eficacia dependa de terceras personas. JLL podrá delegar en un tercero la prestación de los servicios encomendados. En caso de delegación de todo o parte de los trabajos sin la aprobación del Cliente, JLL será responsable de las misiones llevadas a cabo por la tercera parte subcontratada. En caso de delegación en un tercero con la aprobación del Cliente o a petición de éste, JLL no será responsable del trabajo realizado por el tercero subcontratado.

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

8. Responsabilidad al Cliente:

La responsabilidad de JLL frente al Cliente en caso de que sus servicios causen lesiones personales o la muerte será ilimitada. En el resto de los casos, la responsabilidad de JLL:

- Se limita, en cualquier caso, al importe total de los honorarios efectivamente cobrados por JLL, según lo dispuesto en el Contrato.
- No será responsable JLL en aquellos casos en que la causa del siniestro sea imputable al Cliente o a alguien que actúe en nombre del Cliente.
- Se limitará a pérdidas o daños directos que sean previsibles de forma razonable, y no será responsable por pérdidas o daños indirectos, consecuenciales, ni por lucro cesante.
- En el caso de que JLL sea una de las partes responsables del siniestro, su responsabilidad se limita a la parte proporcional del daño imputable a JLL, bajo la presunción de que las restantes partes responsables del daño se harán cargo de la parte del daño que les sea imputable, y con independencia de que este pago se haga efectivo.
- La responsabilidad de JLL no podrá verse incrementada, hasta donde la ley lo permita, por condiciones o garantías implícitas.
- JLL no será responsable por los vicios ocultos en los bienes inmuebles o activos que sean objeto de los servicios prestados por JLL.
- JLL no será responsable por la falta exactitud, veracidad o por el carácter incompleto de la información proporcionada por el Cliente u obtenida por cualquier otro medio.
- El análisis objeto de nuestro informe se ha realizado conforme a los conocimientos de JJL, adecuados a las circunstancias específicas de la fecha de valoración y sobre la base de la información proporcionada por el Cliente. Por lo tanto, JJL no será responsable en modo alguno de futuras variaciones o fluctuaciones del valor, de los cambios que tengan lugar tras la realización de la valoración, ni del cumplimiento o no de cualesquiera proyecciones o estimaciones.

9. Seguro:

JLL se compromete a contratar y mantener en vigor las pólizas de seguro pertinentes, en particular un seguro de indemnización profesional, por una cantidad total no inferior a UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000€).

10. Indemnización por parte del Cliente:

El Cliente manifiesta su responsabilidad frente a JLL por cualquier indemnización, incluidas y sin limitación, todas las acciones judiciales, reclamaciones, procedimientos, pérdidas, daños, costes y gastos, relacionados con la prestación de sus servicios, salvo que el tribunal competente decida (o que JLL reconozca) que se causaron por fraude, omisión intencionada o negligente de JLL o persona en la que haya delegado JLL y por la que sea responsable conforme al acuerdo.

11. Protección de los empleados:

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

El Cliente manifiesta que ningún empleado del grupo de empresas de JLL tiene ningún tipo de responsabilidad personal frente al Cliente, salvo supuestos de fraude o de infracción penal, y que ni el Cliente ni ninguna persona en su nombre, reclamarán ni abrirá ningún proceso judicial contra un empleado.

12. Procedimiento de resolución de quejas:

El Cliente no llevará a cabo ninguna acción judicial contra JLL sin antes haberle remitido su reclamación, de acuerdo con el procedimiento de resolución de quejas de JLL cuyos detalles serán proporcionados a su requerimiento por el Compliance Officer, JLL, Paseo de la Castellana nº 130, 1ª planta, 28046, Madrid (Spain) (persona de contacto D. Evan Lester).

13. Conflicto de Interés:

Si JLL tuviera conocimiento de un conflicto de intereses, deberá informar al Cliente a la mayor brevedad y recomendar las acciones a emprender.

14. Comisiones:

JLL podrá obtener comisiones propias del cumplimiento ordinario de sus misiones sin comunicárselo al Cliente. En particular, JLL podrá recibir comisiones por parte de más de una de las partes en una transacción.

15. Información Confidencial:

JLL deberá mantener la confidencialidad de toda la información de contenido comercial relacionada con el Cliente, de la que tenga conocimiento como consecuencia de los servicios prestados. No obstante podrá:

- Hacer uso de la información de forma razonable para la prestación de los servicios.
- Divulgar la información, en caso de autorización por el Cliente.
- Comunicar la información a un tercero cuando así lo requiera una Ley, reglamento o una autoridad competente.

JLL cumplirá con la normativa en materia de protección de datos de carácter personal y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos, los datos personales que pueda facilitar el Cliente, se incluirán en una base automatizada de datos titularidad de JLL y custodiada bajo su responsabilidad. En cualquier momento podrá ejercitar el Cliente sobre sus datos sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición mediante comunicación hecha a JLL en la dirección Paseo de la Castellana nº 130, 1ª planta, 28046, Madrid (Spain).

16. Publicidad:

Ni JLL ni el Cliente podrá hacer público o comunicar información concreta a los medios de comunicación sobre los servicios prestados o sus particularidades, sin el consentimiento expreso de la otra parte.

17. Propiedad Intelectual:

Los derechos de autor, patentes, marcas registradas, diseños y otros derechos de propiedad intelectual incluidos en cualquier documentación proporcionada por el Cliente o en cualquier documentación elaborada por JLL exclusivamente para el Cliente, pertenecerán al Cliente. Estos mismos derechos relaciones con otros documentos preparados por JLL para la prestación de los servicios, pertenecerán a JLL, no obstante el Cliente tiene derecho a utilizarlos para los fines para los que ha sido elaborado.

18. Remuneración:

JLL Valoraciones , S.A.
Paseo de la Castellana 130, 1ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00
Fax: +34 91 789 12 00

En el caso de que los honorarios y gastos a pagar por los servicios no se determinasen de forma escrita, JLL tendrá derecho a los honorarios establecidos por la Asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la demarcación territorial o de otro colegio o asociación profesional que sea aplicable, y si no hubiese uno concreto, se acordaría una cantidad razonable atendiendo al tiempo invertido y el reembolso de los gastos en que hubiese incurrido en nombre del Cliente.

En el caso de que los servicios contratados no se hayan efectuado completamente, JLL tendrá derecho a unos honorarios proporcionales al servicio prestado y estimado según JLL. El cliente abonará el IVA según la normativa vigente en el momento de emisión de la factura. Si la factura no se paga en el plazo de los 30 días siguientes a la fecha de su emisión, JLL podrá aplicar un interés legal de demora incrementado en dos puntos.

19. Cesión:

El Cliente podrá ceder los derechos y obligaciones del presente acuerdo, previo consentimiento por escrito de JLL, el cual no podrá denegarse sin causa justificada.

20. Cancelación:

En caso de incumplimiento por una de las partes, la parte cumplidora, sea el Cliente o JLL deberá requerir por escrito a la parte incumplidora para que subsane el incumplimiento en un periodo de tiempo razonable. No obstante, si la parte incumplidora no hubiese subsanado este incumplimiento, la parte cumplidora, sea el Cliente o JLL, podrá resolver automáticamente el Contrato, remitiendo un escrito.

La resolución del Contrato no afectará a ninguna reclamación que tenga carácter previo a la resolución del Contrato ni a los honorarios y gastos devengados a favor de JLL antes de la fecha en que la resolución sea efectiva. En el momento de la resolución del Contrato, JLL devolverá al Cliente, o si este así lo deseara, destruirá toda la información confidencial del Cliente, pudiendo conservar, manteniendo la confidencialidad, una copia de la información para cumplir con requisitos legales, regulatorios o profesionales.

21. Notificaciones:

Las notificaciones serán válidas cuando sean escritas y estén dirigidas al último domicilio conocido del destinatario y se considerará entregada en los siguientes casos:

- A la entrega de la notificación, si es una entrega en mano durante el horario habitual laboral.
- A la recepción de la notificación, si se enviase con acuse de recibo.
- A la recepción de la notificación, si se envía por correo ordinario, fax o correo electrónico.

22. Ley aplicable y jurisdicción

En caso de controversia en la aplicación o interpretación del Contrato, será de aplicación la legislación española y las partes renuncian expresamente al fuero que pudiera corresponderles y se someten a la jurisdicción de los Juzgados y tribunales de Madrid.

ANEXO V Estados financieros anuales individuales e informes del auditor para los ejercicios 2014 y 2015

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio de cinco meses y diez días terminado el 31 de diciembre de 2014, junto con el Informe de auditoría independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, el estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de cinco meses y diez días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

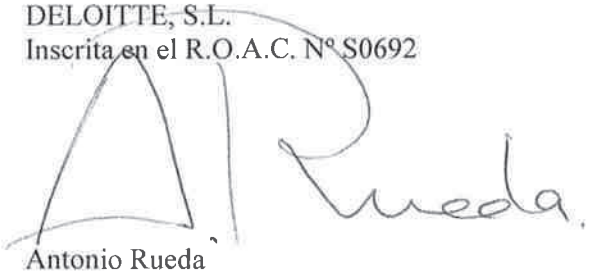
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio de cinco meses y diez días terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, que indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación en un mercado regulado, para cumplimiento se fija un período de dos años desde la fecha de acogimiento a dicho régimen. La Sociedad se encuentra en proceso de cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, por lo que los Administradores estiman que se cumplirá con dicho requisito dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Antonio Rueda

9 de julio de 2015

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/13663
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio de cinco meses y diez días terminado el
31 de diciembre de 2014

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE		**20.817.297**	**PATRIMONIO NETO**	**Nota 6**	**31.688.252**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**20.817.297**	**FONDOS PROPIOS**		**31.688.252**
Instrumentos de patrimonio	**Nota 5.1**	20.817.297	**Capital**		**6.069.842**
			Prima de emisión		**25.647.520**
			Resultado del ejercicio		**(29.110)**
ACTIVO CORRIENTE		**10.874.691**			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**10.702.362**	**PASIVO CORRIENTE**		**3.736**
Créditos a empresas	**Nota 5.2 y 11**	10.702.362	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**3.736**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 4.3**	**172.329**	Proveedores	**Nota 7.1**	1.870
Tesorería		172.329	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 8.1**	1.866
TOTAL ACTIVO		**31.691.988**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**31.691.988**

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2014.

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación	**Nota 10.1**	**(29.110)**
Servicios exteriores		(26.022)
Tributos		(3.088)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(29.110)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(29.110)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(29.110)**

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2014.

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(29.110)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(29.110)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2014.

CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital		Prima de emisión	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido			
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	-	-		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-		**(29.110)**	**(29.110)**
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto					
- Constitución de la Sociedad (Nota 6)	60.000	(45.000)		-	15.000
- Ampliación de capital (Nota 6)	6.009.842	-	25.647.520	-	31.657.362
- Otras operaciones con accionistas (Nota 6)	-	45.000		-	45.000
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	**6.069.842**	**-**	**25.647.520**	**(29.110)**	**31.688.252**

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2014.

MEMORIA ABREVIADA

Ejercicio de cinco meses y diez días terminado el 31 de diciembre de 2014

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante la Sociedad, es una sociedad española con C.I.F. A-87066460, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 22 de julio de 2014, número 1.761 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.513, folio 188, hoja M-585216, inscripción 1ª.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la Sociedad cambió su domicilio social a Calle Aribau, 171 08036, Barcelona mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad elevó a público el acuerdo del Socio Único por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2014, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2014.

La Sociedad tiene por objeto social:

a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, representando, al menos el 80 por ciento del valor del activo, y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.

Al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad es la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Holdco, S.à.r.l., sociedad de responsabilidad limitada, domiciliada en L-2453, Rue Eugene Ruppert, 2-4, Luxemburgo, por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, no estando obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadadas, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio). No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante el ejercicio 2014.

El efecto de la consolidación supone unos activos consolidados de 175.828 miles de euros un importe neto de la cifra de negocios de 5.350 miles de euros, un beneficio consolidado de 317 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 32.034 miles de euros al 31 de diciembre de 2014.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014 no posee personal contratado.

Régimen de SOCIMI

Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) se encuentra regulada 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

     Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i)arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - 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 la Ley 11/2009.

- 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información (Véase Nota 2). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las Socimi.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, 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.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

- 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.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

2.5 Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las presentes cuentas anuales abreviadas se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no se reflejan las cifras comparativas del ejercicio anterior.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán al Accionista Único la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2014 por importe de 29.110 euros a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

3.1 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, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista Único.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 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) (Véase Nota 1).

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 indirecta. 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.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Por último, un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.4 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se producen.

4.5 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, 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 la Ley 27/2014, 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 socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.6 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 el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, como importe neto de la cifra de negocios, cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

4.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

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

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

4.9 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; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. 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.

4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

5.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El detalle de este epígrafe del balance abreviado durante el ejercicio 2014 es el siguiente (en euros):

	31.12.2014
Instrumentos de patrimonio:	
Chameleon (Cedro), S.L.	3.000
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.	9.387.000
Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.	6.328.000
Chameleon (Imagina), S.L.	5.098.000
Gloin Investments, S.L.	1.297
Total	**20.817.297**

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

a) Con fecha 22 de septiembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Cedro), S.L., (antes Moremas Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 3.000 euros.

b) Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L., (antes Eyewitness Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 941.400 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 941.400 euros con una prima de asunción de 8.445.600 euros.

c) Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L., (antes Moremas Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 635.500 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 635.500 euros con una prima de asunción de 5.692.500 euros.

d) Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Imagina), S.L., (antes Dominion Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 512.500 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 512.500 euros con una prima de asunción de 4.585.500 euros.

e) Con fecha 17 de diciembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Gloin Investments, S.L., compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una por un precio de 1.297 euros.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2014 es la siguiente:

Ejercicio 2014:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
							Valor en Libros		
	Directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Chameleon (Cedro), S.L. **(Sociedad Unipersonal)** Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona Actividades inmobiliarias	100%	3.000	-	-	144.608	147.608	3.000	-	**3.000**
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L. **(Sociedad Unipersonal)** Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona Actividades inmobiliarias	100%	941.400	8.445.600	-	(159.347)	9.227.653	9.387.000	-	**9.387.000**
Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L. **(Sociedad Unipersonal)** Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona Actividades inmobiliarias	100%	635.500	5.692.500	-	527.233	6.855.233	6.328.000	-	**6.328.000**
Chameleon (Imagina), S.L. **(Sociedad Unipersonal)** Calle Aribau, 171 - 08036 Barcelona Actividades inmobiliarias	100%	512.500	4.585.500	-	(126.849)	4.971.151	5.098.000	-	**5.098.000**
Gloin Investments, S.L. **(Sociedad Unipersonal)** Av de Aragon, 330, Edif. 5, planta 3 Actividades inmobiliarias	100%	3.000	-	-	(41.501)	(38.501)	1.297	-	**1.297**
Total		**2.095.400**	**18.723.600**	**-**	**344.144**	**21.163.144**	**20.817.297**	**-**	**20.817.297**

Todas las Sociedades tienen un objeto social similar al de la Sociedad y cierran en la misma fecha.

5.2 Créditos a empresas a corto plazo

En este epígrafe del balance abreviado adjunto la Sociedad registra por importe de 4.500.000 euros, un crédito concedido a su participada Chameleon (Cedro), S.L. y por importe 6.202.362 euros, un crédito concedido a su participada Gloin Invstments, S.L. Ambos préstamos se tratan de transferencias para la futuras ampliaciones de capital de dichas compañías que no devengan intereses y se espera formalizar en escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil en el próximo ejercicio.

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l. domiciliada en L-2453, Rue Eugene Rupert, 2-4 de Luxemburgo adquirió por título de compraventa las acciones que representan el 100% del capital social a la sociedad Rino Asesores, S.L.P.

El 15 de octubre de 2014 dicho Accionista Único decide desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 16.015.000 euros.

Con fecha también de 15 de octubre de 2014 el Accionista Único realizó una segunda ampliación de capital de la Sociedad en 450.000 euros mediante la emisión de 450.000 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 4.050.000 euros.

Con fecha 20 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad realiza una tercera ampliación de capital por importe de 619.842 euros mediante la emisión de 619.842 acciones a razón de un euro de valor nominal, con una prima de emisión de 5.582.520 euros.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad es Chameleon (REIT) Holdco S.à.r.l., sociedad luxemburguesa, que ostenta el 100% del capital social de la Sociedad que asciende a 6.069.842 euros, representado por 6.069.842 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 25.647.520 euros.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

6.1 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2014 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	31.12.2014	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	18.952	100%
Resto	-	-
Total pago a proveedores	**1.336**	**100%**
PME (Días de pago)	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	1.746	-

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 abreviado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2014 y es la siguiente:

	Euros
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública acreedora por Impuesto a la Renta Personas Físicas	**(1.866)**
Total	**(1.866)**

8.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(29.110)
Diferencias permanentes	3.088
Resultado contable corregido	**(26.022)**
Base imponible negativa	**(26.022)**

8.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los ejercicios desde su constitución.
Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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

- Al 31 de diciembre de 2014 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad dado que es el primer año de constitución de la misma. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.

- 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 participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 5.1 y en el Anexo de esta memoria abreviada.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Euros
Servicios profesionales independientes	25.057
Servicios bancarios	933,89
Tributos	3.088
Otros gastos diversos	31
Total	**29.110**

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2014 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

	Euros
	Saldos Deudores Corto Plazo Financieros (Nota 5.2)
Chameleon (Cedro), S.L.	4.500.000
Gloin Investments, S.L.	6.202.362
Total	**10.702.362**

11.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante el ejercicio 2014 no ha tenido personal.

11.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la Sociedad. Asimismo, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

Los Administradores de la Sociedad han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen sin que de las mismas se haya puesto de manifiesto ninguna situación de conflicto de interés.

12. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con 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 abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

13. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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.

La gestión del riesgo está centralizada a nivel de Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Un vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con el grupo.

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

14. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de marzo de 2015, ls sociedad dependiente Gloin Investments, S.L. firmó un contrato de financiamiento con con la entidad Euro Dinero S.á.r.l. por importe de 24.320.000 euros, el cual genera intereses calculados a un tipo de interés fijo del tres con setenta y cinco por ciento anual (3,75%) más un interés variable calculado por el Euribor a tres meses.

Anexo

Información relativa a la Sociedad Chameleon Holdin Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Descripción	Ejercicio 2014
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • 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%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • 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%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • 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	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
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.	-Chameleon (Cedro), S.L.: 22 de septiembre de 2014. -Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.: 25 de septiembre de 2014. -Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.: 25 de septiembre de 2014. -Chameleon (Imagina), S.L.: 25 de septiembre de 2014. - Gloin Investments, S.L.: 17 de diciembre de 2014.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	- Chameleon (Cedro), S.L. Importe de la participación: 3.000 euros - Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L. Importe de la participación: 9.387.000 euros - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L. Importe de la participación: 6.328.000 euros - Chameleon (Imagina), S.L. Importe de la participación: 5.098.000 euros - Gloin Investments, S.L. Importe de la participación: 1.297 euros
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

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

Los Administradores de CHAMELEON HOLDING SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 31 de marzo de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2015

Fdo. Jean François Bossy

Fdo. Diana Hoffmann

Fdo. Karim-Mawji Farhad

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.) (Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel.: +34 932 80 40 40
Fax: +34 932 80 28 10
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de
Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.)
(Sociedad Unipersonal):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas que indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación en un mercado regulado y, para su cumplimiento, se fija un período de dos años desde la fecha de solicitud de acogimiento a dicho régimen. La Sociedad se encuentra en proceso de cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, por lo que los Administradores de ésta estiman que cumplirán con dichos requisitos dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Ana Torrens

29 de marzo de 2016

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya
PER INCORPORAR AL PROTOCOL
DELOITTE, S.L.
Any 2016 Núm. 20/16/04399
CÒPIA GRATUÏTA
Informe subjecte a la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes a Espanya

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.)

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
Correspondientes al ejercicio 2015

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2015	31.12.2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE		31.519.659	20.817.297
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	31.519.659	20.817.297
B) ACTIVO CORRIENTE		1.096.789	10.874.691
II. Existencias		1.100	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	8.066	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	-	10.702.362
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.2	1.087.623	172.329
TOTAL ACTIVO (A + B)		32.616.448	31.691.988

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la memoria	31.12.2015	31.12.2014
A) PATRIMONIO NETO	7	*32.583.704*	*31.688.252*
I. Capital		6.069.842	6.069.842
II. Prima de emisión		25.647.520	25.647.520
V. Resultados de ejercicios anteriores		- 29.110	-
VII. Resultado del ejercicio	3	895.451	- 29.110
C) PASIVO CORRIENTE	6	*32.744*	*3.736*
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		164	-
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	32.580	3.736
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		32.616.448	31.691.988

Las notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de Diciembre de 2015

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

(Euros)

	Nota de la memoria	2.015	2.014
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**9.1**	**1.008.112**	**-**
b) Prestaciones de servicios		1.008.112	-
7. Otros gastos de explotación	**9.2**	**- 112.661**	**- 29.110**
a) Servicios exteriores		- 100.216	- 26.022
b) Tributos		- 12.445	- 3.088
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		***895.451***	***- 29.110***
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		***895.451***	***- 29.110***
17. Impuestos sobre beneficios	**8**	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	*3*	***895.451***	***- 29.110***

Las notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2015

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al periodo 2015
(Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.2015	31.12.2014
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	*895.451*	*- 29.110*
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	*895.451*	*- 29.110*

Las notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del Estado Abreviado de Ingresos y Gastos reconocidos del ejercicio 2015

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al ejercicio 2015
(Euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2015							
	Capital		Prima		Resultados de ejercicios	Resultado	
	Escriturado	No exigido	emisión	Reservas	anteriores	ejercicio	TOTAL
SALDO, AL INICIO DEL EJERCICIO 2014		-		-	-		-
I Total ingresos y gastos reconocidos							-
1, Aumentos de capital	6.069.842		25.647.520				***31.717.362***
III Otras variaciones del Patrimonio Neto						- 29.110	- 29.110
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	***6.069.842***	-	***25.647.520***	-	-	- ***29.110***	***31.688.252***
I Total ingresos y gastos reconocidos					- 29.110	895.451	***866.341***
III Otras variaciones del Patrimonio Neto						895.451	29.110
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	***6.069.842***	-	***25.647.520***	-	- ***29.110***	***895.451***	***32.583.703***

Las notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2015

Memoria abreviada
correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2015

1. Actividad de la Sociedad

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.), en adelante la Sociedad, es una sociedad española con C.I.F. A-87066460, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 22 de julio de 2014, número 1.761 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.513, folio 188, hoja M-585216, inscripción 1ª.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la Sociedad cambió su domicilio social a Calle Aribau, 171 08036, Barcelona mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Con fecha 5 de febrero de 2016, la Sociedad Dominante cambio su denominación social de Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U. a Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.U.

Con fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad elevó a público el acuerdo del Socio Único por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2014, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir de 1 de enero de 2014.

La Sociedad tiene por objeto social:

a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, representando, al menos el 80 por ciento del valor del activo, y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.

A 31 de diciembre de 2015 el Accionista Único de la Sociedad es la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Holding, S.a.r.l., sociedad de responsabilidad limitada, domiciliada en L-2453, Rue Eugene Ruppert, 2-4, Luxemburgo, por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, no estando obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio). No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante el ejercicio 2015.

Los estados financieros consolidados bajo NIIF presentan unos activos consolidados de 176.213 miles de euros, un importe de la cifra de negocios de 16.487 miles de euros, unas pérdidas consolidadas de

2.728 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 29.306 miles de euros al 31 de diciembre de 2015.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2015 no posee personal contratado.

***Régimen* SOCIMI**

La Sociedad se encuentra regulada 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

  Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

  Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 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 la Ley 11/2009.

- 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información (Véase Nota 2). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, 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.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.

- 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.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, (y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas abreviadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados.

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la determinación del valor razonable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 5).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los cambios de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014. El ejercicio 2014 incluía el periodo de 5 meses y 10 días comprendido desde la fecha de constitución de la Sociedad y el 31 de diciembre de 2014.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

3. Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el accionista único, es la siguiente:

	Euros
Base de Reparto	
Resultado del Ejercicio	895.451
Remanente	
Reservas Voluntarias	
Oreas Reservas Libre Disposicion	
Aplicación	
A Reserva Legal	179.090
A Reserva para fondo de comercio	
A Resultados Negativos de ejercicios anteriores	
A Dividendos	716.361

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Éstos estarán obligados a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100 por 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.

- Al menos el 50 por ciento 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 a efectos 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 transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, 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.

- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

- La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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 su accionista Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Normas de Registro y Valoración

Las normas de registro y valoración aplicadas en la elaboración de las cuentas abreviadas correspondientes al ejercicio 2015 han sido las siguientes:

4.1. Activos Financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo, aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

4.2. Pasivos Financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Por último, un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

4.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.4. Transacciones y saldos en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por lo que todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en moneda extranjera. Dichas transacciones se registran en euros aplicando los tipos de cambio de contado vigentes en las fechas en que se producen las transacciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se convierten a euros utilizando el tipo de cambio medio de contado vigente en dicha fecha del mercado de divisas correspondiente.

Las pérdidas y ganancias que resultan de la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en la partida "Diferencias de cambio".

4.5. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, 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 la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.6. Reconocimiento de ingresos y gastos

La Sociedad registra los ingresos y gastos 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 los mismos.

Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

- Ingresos por ventas y prestaciones de servicios: representan los importes a cobrar por los bienes y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas. Cuando un contrato de arrendamiento operativo incluye incentivos, en todo caso, el ingreso por arrendamiento deberá contabilizar a medida que se reciban los beneficios económicos del activo arrendado, al margen de cuando se produzca la corriente financiera. A tal efecto, salvo mejor evidencia, la empresa distribuye de forma lineal el importe total de la contraprestación en el plazo contractual.

- Intereses: Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Dividendos: Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, como importe neto de la cifra de negocios, cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con

anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

- Gastos: se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

- Ingresos y gastos por intereses y conceptos similares: con carácter general se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

4.7. Provisiones y contingencias

A la fecha de formulación de las presentes cuentas abreviadas, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas, tanto los asesores legales de la Sociedad como sus Administradores no tienen conocimiento de la existencia de pasivos o pasivos contingentes que puedan involucrar a la Sociedad en litigios o suponer la imposición de sanciones o penalidades con efecto significativo en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2015.

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos

4.9. 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; son diferentes a os anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. 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.

4.10. Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

5. Inversiones Financieras

5.1. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

El detalle de este epígrafe del balance abreviado durante el ejercicio 2015 es el siguiente (en euros):

	31.12.2015	31.12.2014
Instrumentos de patrimonio:		
Chameleon (Cedro), S.L.	4.503.000	3.000
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.	9.387.000	9.387.000
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.	6.328.000	6.328.000
Chameleon (Imagina), S.L.	5.098.000	5.098.000
Gloin Investments, S. L.	6.203.659	1.297
Total	**31.519.659**	**20.817.297**

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad realizó las siguientes operaciones:

a. Con fecha 22 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Cedro), S.L., (antes Moremas Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 3.000 euros.

b. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L., (antes Eyewitness Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 941.400 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 941.400 euros con una prima de asunción de 8.445.600 euros.

c. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L., (antes Moremas Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 635.500 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 635.500 euros con una prima de asunción de 5.692.500 euros.

d. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Chameleon (Imagina), S.L., (antes Dominion Inversiones 2014, S.L.), compuesta por 512.500 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 512.500 euros con una prima de asunción de 4.585.500 euros.

e. Con fecha 17 de diciembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Gloin Investments, S.L., compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una por un precio de 1.297 euros.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

a. Con fecha 11 de marzo de 2015 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital en la Sociedad Gloin Investment SLU compuesta por 619.842 nuevas participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una por un precio de 619.842 euros, con una prima de asunción de 5.582.520,37 euros.

b. Con fecha 23 de octubre de 2015 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital en la Sociedad Chameleon (Cedro) S.L., compuesta por 450.000 nuevas participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una por un precio de 450.000 euros, con una prima de asunción de 4.050.000 euros.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2015 es la siguiente:

	% participacion	Euros				
	Directa	Capital	Prima de Asunción	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio	Total Patrimonio
Chameleon (Cedro), S.L.	100%	453.000	4.064.461	14.461	610.411	5.142.333
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.	100%	941.400	8.445.600	-159.347	-1.316.248	7.911.405
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.	100%	635.500	5.692.500	105.446	- 816.135	5.617.311
Chameleon (Imagina), S.L.	100%	512.500	4.585.500	-126.849	-1.004.209	3.966.942
Gloin Investments, S. L.	100%	622.842	5.582.520	-512.141	- 75.838	5.617.383

Todas las sociedades se dedican al arrendamiento de activos inmobiliarios. Los datos han sido obtenidos de las cuentas anuales no auditadas de dichas sociedades.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en las participaciones financieras. En dicho ejercicio consideran como aproximación al valor razonable de dichas participaciones, el valor de los fondos propios de cada sociedad incrementándolos por las plusvalías derivadas de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes en relación a los activos inmobiliarios que éstas poseen. Fruto de dicho análisis, no se ha desprendido ningún indicio de deterioro.

5.2. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

La composición al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

	Saldo al 31.12.2015	Saldo al 31.12.2013
Tesorería	1.087.623	172.329
Total	**1.087.623**	**172.329**

6. Pasivos a corto plazo

La composición de los pasivos a corto plazo al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Categorías / Clases	Pasivos a Corto Plazo	Total
	Otros	
	2015	2015
Deudas con entidades de crédito		
Deudas con entidades vinculadas	164	164
Fianzas recibidas		
Otros acreedores	32.580	32.580
Otras deudas con las Administraciones Públicas		0
Total	32.744	32.744

7. Fondos Propios

7.1. Capital Social

La Sociedad se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Haldeo S.a.r.l. domiciliada en L-2453, Rue Eugene Rupert, 2-4 de Luxemburgo adquirió por título de compraventa las acciones que representan el 100% del capital social a la sociedad Rino Asesores, S.L.P.

El 15 de octubre de 2014 dicho Accionista Único decide desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 16.015.000 euros.

Con fecha también de 15 de octubre de 2014 el Accionista Único realizó una segunda ampliación de capital de la Sociedad en 450.000 euros mediante la emisión de 450.000 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 4.050.000 euros.

Con fecha 20 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad realiza una tercera ampliación de capital por importe de 619.842 euros mediante la emisión de 619.842 acciones a razón de un euro de valor nominal, con una prima de emisión de 5.582.520 euros.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad es Chameleon (REIT) Haldeo S.ár.l., sociedad luxemburguesa, que ostenta el 100% del capital social de la Sociedad que asciende a 6.069.842 euros, representado por 6.069.842 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 25.647.520 euros.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

7.2. Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra.

A 31 de diciembre de 2015 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

8. Administraciones Públicas y situación fiscal

8.1. Situación fiscal

A 31 de diciembre de 2015, se encuentran abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades desarrolladas desde su constitución.

En opinión de los Administradores de la Sociedad no existen contingencias por impuestos que pudieran materializarse en pasivos significativos a consecuencia de la revisión de los ejercicios abiertos a inspección.

8.2. Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto de sociedades de los ejercicios 2014 y 2015 es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias 2015			Cuenta de pérdidas y ganancias 2014		
	Aumento	Disminución	Total 2015	Aumento	Disminución	Total 2014
Ingresos y gastos del ejercicio			895.451			-29.110
Impuesto sobre sociedades						
Diferencias permanentes	-					
Diferencias temporarias						
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores						
Base imponible (resultado fiscal)	-		895.451	0	0	-29.110
Cuota íntegra (0%)						
Deducciones fiscales aplicadas						
Cuota líquida						
Retenciones y pagos a cuenta						
Importe a ingresar (a devolver)			-	-	-	-

Régimen fiscal especial SOCIMI:

- Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad ha optado en 2014 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial con efecto 1 de enero, de acuerdo con la ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto de Sociedades, excepto cuando se incumplan el requisito de permanencia.

9. Ingresos y gastos

9.1. Importe Neto de la Cifra de Negocio

El detalle del importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los siguientes repartos de dividendos efectuados por las entidades participadas en el ejercicio 2015.

Entidad	Importe
Chamaleon (Cedro) SLU	115.686
Chamaleon (San Cugat) SLU	421.787
Gloin Investment SLU	470.639
Total	1.008.112

9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

	2015	2014
Servicios profecionales independientes	97.833	25.057
Servicios bancarios	2.383	934
Tributos	12.445	3.088
Otros gastos diversos		31
Total	112.661	29.110

9.3. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas (individuales y consolidadas) y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	2015	2014
Servicios de Auditoría	20.000	60.000
Otros servicios	50.000	223.866
Total Honorarios profesionales	**70.000**	**283.866**

10. Operaciones con partes vinculadas

10.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2014 y 2015 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Deudores

	2015	2014
Chamaleon (Cedro) SL		4.500.000
Gloin Investment SLU		6.202.362
		10.702.362

Acreedores

	2015	2014
Chamaleon (Cedro) SL		
Gloin Investment SLU	-164	
	-164	

En 2014 el balance abreviado de la Sociedad registraba por importe de 4.500.000 euros, un crédito concedido a su participada Chameleon (Cedro), S.L. y por importe 6.202.362 euros, un crédito concedido a su participada Gloin Investments, S.L. Ambos préstamos se trataban de transferencias para la futuras ampliaciones de capital de dichas compañías que no devengaban intereses y que se han formalizado en escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil en el ejercicio 2015.

En 2015 el balance abreviado de la Sociedad registra un saldo acreedor de 164 euros con su participada Gloin Investments, S.L. que no devenga intereses y que se liquidará en el próximo ejercicio.

10.2. Otra información referente a los Administradores y Alta Dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 17/2010, de 2 de julio, y con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas los Consejeros han comunicado a la Sociedad:

Que ni ellos ni sus personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se encuentran en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2015, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad durante el ejercicio 2015 no ha tenido personal.

11. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012:

- 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.

  No es de aplicación.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

  No es de aplicación.

- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

  A 31 de diciembre de 2015 no se ha aprobado la distribución de ningún dividendo. No obstante, se propone a la Junta de Accionistas la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2015 (Nota 3).

- En caso de distribución con cargo a reservas, de asignación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

  No se han distribuido con cargo a reservas.

- Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

  A 31 de diciembre de 2015 no se ha aprobado la distribución de ningún dividendo.

- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

  No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs

- Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

  La totalidad de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, recogido en la nota 5 de la memoria por importe de 31.519.659 euros corresponde al activo afectado a las actividades inmobiliarias de la misma y supone 96% del activo.

- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

  No es de aplicación

12. Política y Gestión de Riesgo

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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.

La gestión del riesgo está centralizada a nivel de Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Un vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con el grupo.

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

13. Información sobre medio ambiente

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad no tiene activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio. Asimismo, durante el ejercicio 2015 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

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

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	49,05
Ratio de operaciones pagadas	55,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	41,00
	Importe (euros)
Total Pagos Realizados	95.343
Total Pagos Pendientes	80.956

Los administradores de la Sociedad, a 22 de marzo de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del Artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas, correspondientes al Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2015, constituidas por los documentos anexos precedentes a este escrito.

Jean François Bossy

(Presidente)

Diego San José de Santiago

(Vicepresidente)

Michael Joseph Slattery

(Vocal)