

HOFINAC REAL ESTATE, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de revisión limitada sobre estados financieros intermedios
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2016



INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN INTERMEDIA

Al Socio Único de Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal) por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos revisado el balance de situación adjunto de la entidad Hofinac Real Estate, S.L., al 30 de junio de 2016, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo relativo al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas explicativas. La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia elaboradas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Como consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga pensar que la información financiera intermedia que se adjunta no expresa la imagen fiel de (o "no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos,") la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2016, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas.

Otras cuestiones

Los estados financieros intermedios del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2015 no han sido objeto de revisión limitada.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

29 de julio 2016

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/15936
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

HOFINAC REAL ESTATE, S.L. (Sociedad Unipersonal)

**Estados Financieros Intermedios e Informe de Gestión intermedio
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016**



Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Balance a 30 de junio de 2016
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30 junio 2016	31 diciembre 2015
Activo No Corriente		163.699.686	166.385.833
Inversiones inmobiliarias	5	153.447.795	155.067.850
Terrenos		61.104.006	61.104.006
Construcciones		92.343.789	93.963.844
Inversiones financieras a largo plazo	6	10.251.891	10.980.907
Créditos a terceros	6.1	8.378.632	9.107.648
Otros activos financieros	6.2	1.873.259	1.873.259
Activos por impuesto diferido	11	-	337.076
Activo Corriente		1.817.756	24.710.858
Existencias		20.524	-
Anticipos a proveedores		20.524	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.046.917	1.126.236
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	55.554	134.445
Deudores varios	1	991.363	991.363
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	-	428
Periodificaciones a corto plazo		48.726	21.330
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	701.589	23.563.292
Tesorería		701.589	23.563.292
Total Activo		165.517.443	191.096.690

Las notas 1 a 16 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Balance a 30 de junio de 2016
 (Expresado en euros)

PASIVO

	Nota	30 junio 2016	31 diciembre 2015
Patrimonio Neto		162.822.350	134.460.358
Fondos Propios		162.822.350	135.327.124
Capital	8.1	24.943.470	24.943.470
Capital escriturado		24.943.470	24.943.470
Prima de emisión	8.1	118.241.139	118.241.139
Reservas	8.1	11.306.028	11.198.497
Legal y estatutarias		2.466.233	2.358.702
Otras reservas		8.839.795	8.839.795
Resultados de ejercicios anteriores	8.2	(19.163.513)	(20.131.287)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(19.163.513)	(20.131.287)
Otras aportaciones de socios		29.254.497	-
Resultado del ejercicio		(1.759.271)	1.075.305
Ajustes por cambios de valor	9	-	(866.766)
Operaciones de cobertura		-	(866.766)
Pasivo No Corriente		1.873.258	52.793.444
Deudas a largo plazo	10	1.873.258	52.793.444
Deudas con entidades de crédito		-	49.716.344
Derivados		-	1.203.842
Otros pasivos financieros		1.873.258	1.873.258
Pasivo Corriente		821.835	3.842.888
Deudas a corto plazo	10	50.996	3.256.596
Deudas con partes vinculadas		50.996	-
Deudas con entidades de crédito		-	3.256.596
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		770.839	586.292
Proveedores		668.190	19.461
Pasivos por impuesto corriente	11	77.507	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		25.142	566.831
Total Patrimonio Neto y Pasivo		165.517.443	191.096.690

Las notas 1 a 16 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el
 30 de junio de 2016
 (Expresado en euros)

Operaciones Continuadas	Nota	30 de junio de 2016	(No auditado) 30 de junio de 2015
Importe neto de la cifra de negocios	12	5.117.623	5.377.643
Prestación de servicios		5.117.623	5.377.643
Gastos de personal		(45.036)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(34.809)	-
Cargas sociales		(10.227)	-
Otros gastos de explotación		(886.755)	(1.080.261)
Servicios exteriores	12	(280.345)	(447.692)
Tributos		(606.410)	(632.569)
Amortización del inmovilizado	5	(1.620.054)	(3.012.949)
Otros resultados		-	1.475
Resultado de Explotación		2.565.778	1.285.908
Gastos financieros	12	(1.280.334)	(276.942)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(276.942)
Por deudas con terceros		(1.280.334)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(2.967.208)	-
Resultados por enajenaciones y otros		(2.967.208)	-
Resultado Financiero	12	(4.247.542)	(276.942)
Resultado Antes de Impuestos		(1.681.764)	1.008.966
Impuestos sobre beneficios	11	(77.507)	-
Resultado del Ejercicio		(1.759.271)	1.008.966

Las notas 1 a 16 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 30 de junio de 2016

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 30 de junio de 2016

	Nota	(No auditado)	
		30 de junio de 2016	30 de junio de 2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3, 11	(1.759.271)	1.008.966
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		866.766	-
Operaciones de cobertura		1.203.842	-
(Efecto Impositivo)		(337.076)	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(892.505)	1.008.966

Las notas 1 a 16 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresado en euros)

B) Estado de cambios en el patrimonio neto

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Otras aportaciones de socios	Total
Saldos al 1 de Enero del 2015	24.943.470	118.241.139	10.544.361	(31.293.154)	11.816.004	-	-	134.251.819
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.008.966	-	-	1.008.966
Operaciones con socios	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del beneficio de 2014	-	-	654.136	11.161.867	(11.816.004)	-	-	-
Saldo al 30 de junio del 2015	24.943.470	118.241.139	11.198.497	(20.131.287)	1.008.966	-	-	135.260.785
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	66.339	(866.766)	-	(800.427)
Operaciones con socios	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 (saldos reexpresados)	24.943.470	118.241.139	11.198.497	(20.131.287)	1.075.305	(866.766)	-	134.460.358
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.759.271)	866.766	-	(892.505)
Operaciones con socios	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	29.254.497	29.254.497
Distribución del beneficio de 2015	-	-	107.530	967.775	(1.075.305)	-	-	-
Saldo al 30 de junio del 2016	24.943.470	118.241.139	11.306.028	(19.163.513)	(1.759.271)	-	29.254.497	162.822.350

Las notas 1 a 16 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016.



Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016
 (Expresada en euros)

	Nota	(no auditado)	
		30 junio 2016	30 junio 2015
A) FUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.759.271)	1.008.967
2 Ajustes del resultado		6.596.612	3.523.224
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	1.620.054	3.012.949
h) Gastos financieros (+)	12	4.247.542	276.942
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		729.016	233.333
3 Cambios en el capital corriente	11	266.941	1.359.548
a) Existencias (+/-)		(20.523)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		78.890	199.524
c) Otros activos corrientes (+/-)		(27.396)	(30.816)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		184.974	1.190.840
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		50.996	-
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.641.984)	(276.942)
a) Pagos de intereses (-)		(3.641.984)	(276.942)
c) Cobros de intereses (+)			
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		1.462.298	5.614.796
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6 Pagos por inversiones (-)	5	-	(42.290.816)
d) Inversiones inmobiliarias		-	(42.290.816)
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-	(42.290.816)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	10	(53.578.498)	33.558.543
a) Emisión		-	33.558.543
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	33.558.543
b) Devolución y amortización		(53.578.498)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(53.578.498)	-
Otras aportaciones de socios		29.254.497	-
a) Otras aportaciones de socios (+)	8	29.254.497	-
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		(24.324.001)	33.558.543
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)			
		(22.861.703)	(3.117.476)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	7	701.589	649.257
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	23.563.292	3.766.733

Las notas 1 a 16 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

HOFINAC REAL ESTATE, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada el 15 de septiembre de 2000 bajo la denominación de GIC REAL ESTATE ESPAÑA, S.L. (Sociedad Unipersonal). Se produjo el cambio de denominación a MS EDIFICIO SANTA HORTENSIA, S.L., así como la pérdida de unipersonalidad, el 13 de enero de 2006. Cambió de nuevo su denominación por la actual el 21 de mayo de 2014.

Con fecha 21 de mayo de 2014, se procedió a la compraventa por parte de HOFINAC B.V., sociedad perteneciente al Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., de la totalidad de las participaciones sociales que las sociedades CECEIS Bank Deutschland GmbH y MSEOF Avenida, B.V. poseían de HOFINAC REAL ESTATE, S.L. de la Sociedad.

Con fecha 28 de junio de 2016, se produce la adquisición de HOFINAC REAL ESTATE, S.L. por parte de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. formalizada a través del intercambio de participaciones de la primera por acciones de la segunda. De esta manera se realiza el canje de 24.943.470 de participaciones de HOFINAC REAL ESTATE, S.L. valoradas a un precio de 8,1 euros cada participación a cambio de 288.571.430 acciones de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A valoradas a un precio de 0,70 euros por acción (0,25 euros correspondientes a su valor nominal y 0,45 euros correspondientes a su prima de emisión)

Su objeto social, que coincide con su actividad principal, es la adquisición y explotación comercial de bienes inmuebles.

En la actualidad la Sociedad dispone de dos inmuebles y 36 plazas de aparcamiento situados en Madrid. Un inmueble está situado en la calle Santa Hortensia nº 26-28 se encuentra íntegramente arrendado a un único inquilino, cuyo contrato de arrendamiento tiene como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023. El segundo inmueble y las plazas de garaje, adquiridos durante el ejercicio 2015, están situados en el número 73 de la calle Serrano de Madrid y en Paseo de la Castellana número 44, respectivamente. (Nota 5.1)

La Sociedad pertenecía hasta junio de 2016 en un 100% a la sociedad de nacionalidad holandesa HOFINAC, B.V., su socio único (nota 8.1) Con fecha 30 de junio de 2016 la sociedad ha pasado a formar parte del grupo mercantil cuya sociedad de cabecera es Inmobiliaria Colonial S.A. a través de una operación ampliación de capital de Inmobiliaria Colonial S.A: suscrita mediante aportaciones no dinerarias de las participaciones sociales de Hofinac Real Estate, S.L.

El domicilio social se encontraba en Pza. Pablo Ruiz Picasso, 1 plta 43, 28020 en Madrid. Tras la operación descrita, el nuevo domicilio social se encuentra en Avda. Diagonal 532, 08006 en Barcelona.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, y con lo dispuesto en la Orden Ministerial 1228/1994, de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, así como los desgloses de información en memoria en relación a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, y también la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

Los estados financieros intermedios se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

Los presentes estados financieros intermedios han sido elaborados y formulados por el Administrador Único el 29 de julio de 2016. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad realiza un juicio de valor para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. La Sociedad ha utilizado el análisis de flujos de efectivo descontados para varios activos financieros disponibles para la venta que no se negocian en mercados activos.

Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad obtiene, como mínimo, anualmente valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias.

Los Administradores realizan una evaluación del valor de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes.

Los Administradores estiman que su valor en uso no difiere significativamente de su valor razonable.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. Los administradores de la sociedad asimilan el valor de mercado como el valor recuperable.

La valoración de la inversión se realiza de conformidad con las declaraciones de la RIC Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra.

La metodología para calcular el valor de mercado de bienes de inversión inmobiliaria consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de ingresos y gastos que se actualizará a fecha del balance mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit Yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 10. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y análisis de la capitalización del rendimiento que está implícito en esos valores.

En la nota 5.2 se detallan las hipótesis utilizadas para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.



Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas bases imponibles negativas pendientes de compensar y diferencias temporarias para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la recuperación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, el Administrador Único estima los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. Al 30 de junio de 2016, la Sociedad tiene bases imponibles negativas no contabilizadas y pendientes de compensar en ejercicios futuros por importe de 3.812.127 euros (18.822.201 euros en 2014) (Nota 11).

El Administrador Único ha decidido no registrar impuesto diferido activo por este concepto, ni por los gastos financieros pendientes de ser deducidos en ejercicios futuros y otros conceptos descritos en la Nota 11.

2.3. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016, las correspondientes al periodo anterior.

La cuenta de pérdidas y ganancias del periodo comprendido entre 1 de enero de 2015 y 30 de junio de 2015 no ha sido auditada.

2.4. Agrupación de partidas

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos estados financieros intermedios son los siguientes:

3.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de los terrenos y edificios, explotados en régimen de alquiler.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

Los costes relacionados con grandes reparaciones se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se registran en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil:

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

Construcciones	50 años
Instalaciones técnicas	8 años
Otras instalaciones	15 años

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a 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 de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

3.2. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, caso en el que se clasificarían como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el balance en "Clientes por ventas y prestación de servicios".

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

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

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

Así mismo se registran fianzas, las cuales se corresponden principalmente a los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas y locales arrendados. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

Bajo el epígrafe "otros activos financieros" del balance, la Sociedad registra las fianzas recibidas de los arrendatarios que son depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo con importes y vencimientos similares. Por esta razón, las mismas no se actualizan.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016
(Expresada en euros)

Adicionalmente se registran como cuentas a cobrar los derechos reconocidos como consecuencia de los efectos de los incentivos de rentas concedidos a los arrendatarios, los cuales se encuentran recogidos en los epígrafes "créditos a terceros" y "deudores varios" del balance.

3.3. Derivados financieros y cobertura contable

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos de la Sociedad.

La Sociedad para medir la eficacia de las coberturas realiza pruebas para verificar que las diferencias producidas por las variaciones del valor de los flujos del elemento cubierto y su cobertura se mantienen dentro de un rango de variación del 80% al 125% a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica las operaciones de cobertura realizadas como coberturas de flujos de efectivo cuando cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan permutas financieras. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecta al resultado.

3.4. Patrimonio neto.

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

3.5. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance de incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- i) Son 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.
- iv) Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

3.6. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

3.7. Impuestos corrientes y diferidos

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 corresponden 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. Los activos por impuesto diferido se registran para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. Dado que actualmente no es posible estimar razonablemente el momento en el que la Sociedad podrá compensar las bases imponibles negativas y otros créditos fiscales, los Administradores han decidido no registrar impuesto diferido activo por estos conceptos (Nota 11).

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, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible. 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. Los activos y pasivos por impuesto diferido se clasifican dentro del pasivo y activo no corriente. Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación. 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 el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

3.8. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

3.9. Reconocimiento de ingresos

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades, en concreto, los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Dado que la Sociedad ha concedido periodos de carencia en renta a su inquilino, el importe de los incentivos se imputará durante la duración de contrato.

3.10. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

arrendamiento.

3.11. Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

3.12. Transacciones entre partes vinculadas

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

4. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

4.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Los administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada para los instrumentos financieros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	30 junio 2016	31 diciembre 2015
Depósitos y fianzas (Nota 6.2)	1.873.259	1.873.259
Créditos a terceros (Nota 6.1)	8.378.632	9.107.648
Administraciones Públicas a cobrar (Nota 11)	-	428
Deudores comerciales y cuentas a cobrar (Nota 6.1)	1.046.917	1.125.808
Efectivo y otros líquidos equivalentes (Nota 7)	701.589	23.563.292
	12.496.079	35.670.435

Actividades operativas

Los cobros de las rentas se realizan trimestralmente dentro de los 10 primeros días hábiles de mes de inicio del trimestre.

A 30 de junio del 2016 no existen retrasos significativos en los cobros de las rentas. La calidad crediticia de los inquilinos, reduce el posible riesgo de impago del mismo. Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad. El importe registrado corresponde principalmente a la parte de linealización de rentas que se mantiene tanto en el largo plazo como en el corto, derivados del registro de los incentivos al alquiler (Nota 3.9).

Actividades de inversión

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en el Instituto de Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA). Su devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad ha suscrito con la entidad bancaria un contrato de cobertura de tipo de interés (Nota 6.3).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

Otros riesgos de precio

La mayoría de los contratos de arrendamiento firmados entre Hofinac y los distintos inquilinos contemplan una actualización anual de las rentas conforme al IPC.

4.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Los pasivos corrientes de la Sociedad, al 30 de junio de 2016, son totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)**Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016****(Expresada en euros)**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el único inmueble de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre 2015, son los siguientes (importes expresados en euros):

30 junio 2016	Saldo inicial	Altas / (Dotaciones)	Saldo final
Coste			
Terrenos	61.104.006	0	61.104.006
Construcciones	128.535.651	0	128.535.651
Instalaciones Técnicas	5.530.539	0	5.530.539
Total coste adquisición	195.170.196	0	195.170.196
Amortización acumulada			
Construcciones	(36.805.400)	(1.247.789)	(38.053.189)
Instalaciones Técnicas	(3.296.947)	(372.265)	(3.669.212)
Total amortización acumulada	(40.102.347)	(1.620.054)	(41.722.401)
Valor neto contable	155.067.849	(1.620.054)	153.447.795
31 diciembre 2015	Saldo inicial	Altas / (Dotaciones)	Saldo final
Coste			
Terrenos	33.690.234	27.413.773	61.104.007
Construcciones	113.696.243	14.839.408	128.535.651
Instalaciones Técnicas	5.424.981	105.558	5.530.539
Otras instalaciones	24.000.000		24.000.000
Total coste adquisición	176.811.457	42.358.739	219.170.196
Amortización acumulada			
Construcciones	(34.379.562)	(2.425.838)	(36.805.400)
Instalaciones Técnicas	(2.570.530)	(726.417)	(3.296.947)
Otras instalaciones	(21.043.516)	(2.956.484)	(24.000.000)
Total amortización acumulada	(57.993.608)	(6.108.739)	(64.102.347)
Valor neto contable	118.817.850	36.250.000	155.067.850

5.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el periodo comprendido entre enero y junio de 2016, el único movimiento que se ha producido ha sido el correspondiente a la amortización. Durante el ejercicio 2015 las altas de inversiones se deben principalmente a la adquisición de un edificio de oficinas sito en el número 73 de la calle Serrano de Madrid y 36 plazas de aparcamiento ubicadas en el inmueble de Paseo de la Castellana número 44, dicho importe se corresponde con el precio pagado más los costes asociados a la adquisición que ascendieron a 42.272.047 euros.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

5.2 Otra información

La Sociedad tiene tres inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2016: dos edificios y 36 plazas de garaje asociadas al inmueble de Serrano 73. El porcentaje de ocupación de los edificios a 30 de junio de 2016 es del 100% (en 2015 la Sociedad tenía las mismas inversiones inmobiliarias con una ocupación del 100%). El porcentaje de ocupación de las plazas de garaje es también del 100%.

	<u>Sta.Hortensia</u>	<u>Serrano 73</u>	<u>Total</u>
Coste inicial de adquisición	176.917.015	42.253.181	219.170.196
Valor neto contable por inversión al 30 de junio de 2016	112.645.627	40.802.168	153.447.795
Valor según la valoración externa a 30 de junio de 2016	155.633.000	48.693.000	204.326.000

El destino de las inversiones inmobiliarias es el arrendamiento operativo para uso distinto del de vivienda. Los inmuebles se encuentran suficientemente asegurados mediante pólizas de seguro.

No se ha registrado deterioro de las inversiones inmobiliarias en el primer semestre de 2016. Al cierre de 2015 la Sociedad tampoco había registrado deterioro de inversiones inmobiliarias.

El importe recuperable de ambos activos se ha obtenido de la valoración realizada por un experto independiente en el mes de mayo, habiendo sido calculado mediante el método del descuento de flujos de efectivo futuros esperados, de acuerdo con lo mencionado en la Notas 2.2.

A 30 de junio de 2016, la Sociedad no tiene obligaciones contractuales por futuras reparaciones y costes de mantenimiento, dado que éstas son asumidas por el arrendatario en el caso de Serrano 73, mientras que en el caso de Santa Hortensia nº26-28 ambas partes asumen ciertas obligaciones, que por el momento la administración de la compañía no considera relevantes.

Los gastos de explotación en los que ha incurrido la Sociedad a lo largo del periodo, asociados a las inversiones inmobiliarias ascienden a 2.382.763 euros (3.991.793 euros en 2015).

La inversión inmobiliaria sita en la calle Santa Hortensia nº 26-28 garantizaba los préstamos bancario, cuyo capital pendiente asciendía, a 31 de diciembre 2015, a 54.400.000 euros y los cuales han sido cancelados el 29 de junio de 2016 (Nota 10).

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe.

5.3 Arrendamiento Operativo

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Con fecha 11 de marzo de 2015 la Sociedad adquirió un inmueble sito en el número 73 de la calle Serrano y 36 plazas de aparcamiento ubicadas en el inmueble Paseo de la Castellana número 44. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad se subroga en la posición contractual de la parte vendedora bajo los contratos de arrendamientos suscritos y vigentes sobre los inmuebles. El 1 de enero de 2015 la parte vendedora, Hemera Capital, S.L. novó los contratos de arrendamiento suscritos con los arrendatarios Exane, S.A., Fortis Bank, S.A. Sucursal de España y BNP Paribas, S.A. Sucursal en España.

Con fecha 14 de noviembre de 2013, la Sociedad firmó una novación del contrato de arrendamiento operativo, con fecha efectiva desde el 1 de julio de 2013, en el que se estableció una duración de 10 años, teniendo su vencimiento el 31 de diciembre de 2023 y en el que se establecieron determinados cambios en cuanto a los periodos de pago de las cuotas de arrendamiento. En dicha novación se acordó la modificación de la renta por el arrendamiento del edificio en el cuarto trimestre de 2013 y a partir del 1 de enero de 2014. La renta anual pactada por el arrendamiento del edificio a partir del 1 de octubre de 2013 es de 9.579.902 euros. La renta a pagar por parte del arrendatario se incrementará durante todo el plazo de duración del contrato aplicando la variación

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

del IPC referido al conjunto nacional. El arrendatario deberá pagar al arrendador mediante transferencia bancaria por trimestres naturales anticipados, en los primeros 20 días de los meses de enero, abril, julio y octubre.

De los epígrafes del balance "créditos a terceros" y "deudores comerciales y cuentas a cobrar-deudores varios" el saldo que corresponde al periodo de carencia que se acordó con el único inquilino al 31 de diciembre de 2014, se dará de baja a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento, el cual vence en diciembre de 2023 (Nota 3.9).

Los ingresos provenientes de dicho contrato para el primer semestre de 2016 han ascendido a 4.126.070 euros (4.686.578 euros en el mismo periodo de 2015) (Nota 13.1), importe que comprende los ingresos provenientes del alquiler de las oficinas y plazas de parking, según lo establecido en el contrato.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 30 de junio de 2016 son los siguientes:

	2016	2015
Hasta un año	10.472.979	10.472.979
Entre dos y cinco años	38.319.609	38.319.609
	48.792.588	48.792.588

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por el arrendatario. Aquellos que gravan la titularidad del inmueble deberán ser abonados igualmente por la arrendataria a su costa y en nombre y por cuenta de la arrendadora, en la mayor parte de los casos.

Seguros

La arrendataria es responsable de asegurar los inmuebles y cubrir unos mínimos acordados en el contrato de arrendamiento para alcanzar una cobertura suficiente.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Préstamos y cuentas a cobrar a largo y corto plazo.

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas depositadas (Nota 6.2)	1.873.259	1.873.259
Créditos a terceros (Nota 5.3)	8.378.632	9.107.648
	10.251.891	10.980.907
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y cuentas a cobrar	1.046.917	1.125.808
	1.046.917	1.125.808

No existe a 30 de junio de 2016 y a cierre de 2015 provisión por deterioro de las cuentas a cobrar.

6.2 Fianzas depositadas y depósitos constituidos

Los depósitos y fianzas constituidas a largo plazo se valoran por el valor razonable y conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos se encuentran sometidas al régimen de concierto de depósitos con la Comunidad

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)**Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016****(Expresada en euros)**

Autónoma de Madrid. Según este régimen la Sociedad está obligada a depositar el 100% de las fianzas obtenidas del arrendatario del edificio de oficinas en el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid). Al igual que en el ejercicio pasado no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable. El vencimiento de las fianzas depositadas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con el único inquilino.

El importe de la fianza depositada, recibida del arrendatario único del inmueble asciende al 30 de junio de 2016 a 1.873.259 euros (al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 1.873.259 euros) (Nota 10.2).

6.3 Clasificación por vencimientos

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Euros							
Activos financieros							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	30 junio 2016 Total
Inversiones financieras:							
- Créditos a empresas	1.092.514	1.821.530	1.821.530	1.821.530	1.821.528	-	8.378.632
- Otros activos financieros			1.873.259	-	-	-	1.873.259
	1.092.514	1.821.530	3.694.789	1.821.530	1.821.528		10.251.891
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	55.554	-	-	-	-	-	55.554
- Deudores varios	991.363	-	-	-	-	-	991.363
	1.046.917	-	-	-	-	-	1.046.917
	2.139.431	1.821.530	1.821.530	1.821.530	1.821.528	-	11.298.808

Euros							
Activos financieros							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	30 diciembre 2015 Total
Inversiones financieras:							
- Créditos a empresas	1.821.530	1.821.530	1.821.530	1.821.530	1.821.528	-	9.107.648
- Otros activos financieros	276.609	1.596.650	-	-	-	-	1.873.259
	276.609	3.418.180	1.821.530	1.821.530	1.821.528	-	10.980.907
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	134.445	-	-	-	-	-	134.445
- Deudores varios	991.363	-	-	-	-	-	991.363
	1.125.808	-	-	-	-	-	1.125.808
	1.402.417	3.418.180	1.821.530	1.821.530	1.821.528	-	12.106.715

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco y caja	701.589	23.563.292
	<u>701.589</u>	<u>23.563.292</u>

8. PATRIMONIO NETO

8.1 Capital escriturado

El capital social a 31 de diciembre de 2013 estaba representado por 11.805.566 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la compañía de nacionalidad alemana CACE1S Bank Deutschland GmbH como banco custodio de "Morgan Stanley Real Estate Investments, GmbH" con domicilio social en Alemania y por la compañía de nacionalidad holandesa "MSEOF Avenida BV." al 50%, respectivamente, teniendo esta última el domicilio social en Holanda.

Con fecha 21 de mayo del año 2014, se procede a la compraventa de las participaciones sociales, la entidad Caceis Bank Deutschland en nombre de Morgan Stanley P2 Value es dueña de 5.902.783 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y la entidad MSEOF Avenida B.Y es dueña de 5.902.783 participaciones ambas representan el 50% del capital social de MS Edificio Hortensia S.L respectivamente. El precio de la venta queda establecido en 4.279.425 euros, correspondiendo a ambos vendedores un importe de 2.132.712 euros respectivamente.

En la fecha anteriormente mencionada, se firma un contrato de préstamo entre el Socio Único (HOFINAC, B.V) y la Sociedad, por el que el prestamista pone a disposición del prestatario un préstamo a largo plazo por un importe máximo de 131.379.043 euros. El préstamo tiene como finalidad cancelar de manera anticipada la financiación que la Sociedad tiene concedida por parte de Credit Agricole por un importe total de 103.518.778 euros y los dos préstamos participativos por un importe total de 27.860.266 euros, concedido por sus dos socios, quedando de esta manera cancelada la deuda con terceros y con empresas del grupo.

Finalmente, con fecha 21 de mayo de 2014, se procede a realizar una ampliación de capital para la compensación del crédito que la Sociedad tiene con el Socio Único "Hofinac B.V", con la finalidad de dar cumplimiento al artículo 20 del Real Decreto 711996 que exige que todos los fondos propios de la Sociedad se vean incrementados por un total no inferior al importe en que se amortice anticipadamente un préstamo participativo. El aumento se produce por compensación del crédito que la Sociedad tenía contratado con el Socio Único.

La ampliación de capital se realiza por un importe de 13.137.904 euros, mediante la creación del mismo número de participaciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 9 euros por cada nueva participación (118.241.139 euros).

El capital social en 2014, como consecuencia de esta operación se vio aumentado, vía ampliación de capital, mediante la emisión de 13.137.904 participaciones de 1 euro de valor nominal, ascendiendo la suma total del capital suscrito a 24.943.470 euros a 31 de diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2015 el capital suscrito está representado por 24.943.470 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad, al igual que al cierre del ejercicio 2014.

Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre disposición.

8.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016
 (Expresada en euros)

	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	2.466.233	2.358.702
	2.466.233	2.358.702
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	8.839.795	8.839.795
	8.839.795	8.839.795
Resultados ejercicios anteriores:		
- Resultados de ejercicios anteriores	(19.163.513)	(20.131.287)
	(19.163.513)	(20.131.287)
	(7.857.485)	(8.932.790)

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital se ha de dotar un mínimo del 10 por 100 del beneficio del ejercicio a reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. Esta reserva sólo puede utilizarse para compensar pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin y para ampliar capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. También, bajo ciertas condiciones, se podrá destinar a aumentar el capital social. Las reservas a 30 de junio de 2016 ascienden a 11.306.038 euros los cuales 2.466.233 euros corresponden a reserva legal mientras que a 31 de diciembre de 2015 dichos importes ascendían a 11.198.497 euros y 2.358.702 euros respectivamente.

La reserva legal no se encuentra totalmente dotada a 30 de junio de 2016.

Aportaciones de socios

Con fecha 28 de junio de 2016 el Socio Único Hofinac B.V., realizó una aportación de 29.254.497 euros para la cancelación anticipada del antiguo préstamo contratado con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA).

9. PATRIMONIO NETO- AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

	Saldo inicial	Ingresos / (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Saldo final
30 de junio de 2016				
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 10.2)	(866.766)	-	866.766	-

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016
(Expresada en euros)

31 de diciembre de 2015			
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 10.2)	-	(866.766)	(866.766)
	-	(866.766)	- (866.766)

Durante el ejercicio 2015 Sociedad había suscrito con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un instrumento financiero de cobertura de tipos de interés, el cual ha sido cancelado de forma anticipada el 31 de mayo de 2016, junto con la financiación que cubría.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 30 de junio de 2016 de diciembre es la siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo					
					30 de junio 2016	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	- 49.716.344	-	-	-	- 49.716.344	
Derivados de cobertura (Nota 10.2)	-	-	-	1.203.842	-	1.203.842
Fianzas recibidas (Nota 10.2)	-	-	1.873.258	1.873.258	1.873.258	1.873.258
	- 49.716.344		1.873.258	3.077.101	1.873.258	52.793.445

	Pasivos financieros a corto plazo					
					30 de diciembre 2015	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)		3.256.596	668.190	19.461		3.944.247
Duedas con partes viculadas (Nota 10.2)			50.996		50.996	
	3.256.596		719.186	19.461	50.996	3.944.247

10.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	-	49.716.344
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	-	3.256.596
	-	52.972.940

Con fecha de 29 de junio de 2015 la entidad bancaria Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. concedió a la Sociedad un préstamo por importe nominal de 54.400.000 euros, por un plazo de 10 años (vencimiento en su

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

Interbank Offered Rate) más 1.50% (1.505% al cierre de 2015). Con fecha del 29 de junio de 2016 se produjo la cancelación anticipada de dicho préstamos con los fondos procedentes de las aportaciones realizadas por el Socio Único Hofinac B.V.

Los gastos por intereses devengados por los préstamos con la entidad bancaria en el periodo de 2016 hasta la cancelación han ascendido a 360.169 euros en 2016 (356.037 euros en 2015).

10.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
A largo plazo		
Derivados de cobertura	-	1.203.842
Fianzas recibidas	1.873.258	1.873.258
A corto plazo		
Créditos a corto plazo con vinculadas	50.996	-
Proveedores	668.190	19.460
	2.592.444	3.096.561

Derivados:

La Sociedad utilizaba productos financieros derivados, principalmente, para eliminar o reducir significativamente los riesgos de tipo de interés. Estos productos habían sido contratados para cubrir el riesgo de la variación que pueda experimentar el tipo de interés de cara al pago de los intereses de los préstamos bancarios, cubriendo las fluctuaciones de tipo de interés

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad había suscrito con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un instrumento financiero de cobertura de tipos de interés, asociado al préstamo otorgado por la misma entidad financiera para la adquisición del inmueble sito en Serrano. El 31 de mayo de 2016 se ha procedido a su cancelación de forma anticipada. El coste total de la cancelación ha supuesto un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2.771.484 euros.

Fianzas Recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por parte de sus arrendatarios depositadas a su vez en el organismo autonómico correspondiente (Nota 6.2).

El vencimiento de las fianzas recibidas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con los inquilinos de las inversiones inmobiliarias. Al igual que en el ejercicio pasado no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

Fianzas recibidas	A 30 de junio de 2016	A 31 de diciembre de 2015
Vencimiento a tres años	276.607	276.607
Vencimiento a cinco años o más	1.596.650	1.596.650
		1.873.257
Fianzas depositadas	A 30 de junio de 2016	A 31 de diciembre de 2015
Vencimiento a tres años	276.607	
Vencimiento a cinco años o más	1.596.650	1.596.650
	1.873.257	1.596.650

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

Deudas con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

<u>Naturaleza de la vinculación</u>	
Hofinac B.V.	Entidad dominante directa

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

<u>30 de junio de 2016</u>	<u>Sociedad dominante del grupo</u>
Cuenta corriente con viculadas	50.996

<u>31 de diciembre 2015</u>	<u>Sociedad dominante del grupo</u>
Cuenta corriente con viculadas	-

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos a cobrar relativos a activos fiscales al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

Otros Créditos con las Administraciones Públicas

	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	428
	-	428

Otras deudas con las Administraciones Públicas

	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	560.733
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	23.197	3.938
Seguridad Social	1.945	2.160
Impuesto sobre sociedades	77.507	-
	102.649	566.831

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

A 30 de junio de 2016, las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar son las siguientes:

Ejercicio de generación	Junio 2016	Diciembre 2015
2014	3.812.127	3.812.127
	3.812.127	3.812.127

El detalle de partidas de gastos financieros netos no deducibles por haber superado la limitación de compensación es el siguiente:

Ejercicio	Gastos financieros netos	Limitación de gastos financieros	Gastos financieros pendientes de deducción
2012	6.622.947	(2.372.186)	4.250.761
2013	4.071.324	(2.173.865)	1.897.459
2014	5.468.203	(2.004.003)	3.464.200
2015	968.741	-	(882.049)

El detalle de los gastos de amortización fiscalmente no deducibles los ejercicios 2013 y 2014 acorde a la Ley 16/2012 de 27 de diciembre es el siguiente:

Ejercicio	Gastos amortización no deducibles	Amortización pendiente de deducción
2013	791.185	712.067
2014	1.141.372	1.027.235
	1.932.557	1.739.302

La amortización contable que no resulte deducible en virtud de la mencionada ley, se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015.

El importe recogido en el epígrafe "otros créditos con las Administraciones Públicas" corresponde principalmente al importe a compensar en futuras declaraciones a la Administración por el IVA junto con el importe a cobrar de la Administración por el Impuesto sobre sociedades del presente ejercicio.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016
(Expresada en euros)

11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Saldo ingresos y gastos del periodo 2016	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones
			-1.759.271		
Impuesto sobre Sociedades	77.507		77.507	-	-
Diferencias temporales					
Gasto financiero no deducible	2.991.793		2.991.793		
Bases imponibles negativas a compensar			(1.000.000)		
Base imponible (resultado fiscal)			310.029		

12. INGRESOS Y GASTOS

- Importe neto de la cifra de negocios

Bajo el epígrafe de Importe neto de la cifra de negocios la sociedad incluye los siguientes importes correspondientes a las refacturaciones:

	(No auditado)	
	30 de junio 2016	30 de junio 2015
Ingresos por alquiler y refacturación de gasto (Nota 6.1)	5.117.623	5.377.643
	5.117.623	5.377.643

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2016 y 2015 ha sido realizada en el territorio nacional.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016
(Expresada en euros)

- Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	(No auditado)	
	30 de junio 2016	30 de junio 2015
Mantenimiento y reparaciones	156.919	348.299
Property Manager	34.000	27.169
Administración y Contabilidad	22.345	19.095
Legal	19.129	11.803
Auditoría	15.500	6.500
Valoración	-	5.000
Otros Servicios Profesionales	-	144
Primas de seguro	30.155	29.394
Comisiones bancarias	21	216
Otros gastos	2.317	72
	280.345	447.692

- Tributos

El detalle de los tributos a 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	(No auditado)	
	30 de junio 2016	30 de junio 2015
Impuesto de Bienes Inmuebles	541.610	566.767
Impuesto sobre Actividades Económicas	64.800	65.802
	606.410	632.569

- Gastos financieros

El detalle de gastos financieros a 31 de diciembre es el siguiente:

	(No auditado)	
	30 de junio 2016	30 de junio de 2015
Gastos financieros		
Intereses de deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	-	276.942
Intereses por deudas a terceros		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 10.2)	360.169	-
- Derivados de cobertura (Nota 10.2)	195.725	-
Pérdida de Instrumentos de Cobertura	2.771.484	-
Otros gastos financieros	920.164	-
	4.247.542	276.942

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La Sociedad pertenecía al 100% a la sociedad de nacionalidad holandesa HOFINAC, B.V. (nota 1), su socio único. La parte vinculada con las que la Sociedad realizó transacciones durante el ejercicio 2015 es Adespro, S.A. de C.V.

A 30 de junio de 2016 la Sociedad tiene una cuenta corriente con Hofinac B.V por importe de 50.996 euros.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)**Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016****(Expresada en euros)**

El detalle de las transacciones es el siguiente

	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Total
Transacciones con partes vinculadas en 2016			
Aporataciones de socios (nota 8.2)	29.305.493		29.305.493
Transacciones con partes vinculadas en 2015			
Gastos por intereses pagados	-	356.037	356.037

Administradores y alta dirección

Con fecha 30 de junio de 2016 se ha producido la transmisión de la totalidad de las participaciones sociales del antiguo Socio único Hofinac B.V. a Inmobiliaria Colonial, S.A., el actual Socio Único (Nota 1), adoptándose en la misma fecha los correspondientes acuerdos relativos a los órganos de administración.

Con anterioridad al 30 de junio de 2016 los administradores solidarios de la Sociedad eran los siguientes:

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	de la % Participación	Cargo
HOFINAC, B.V. (representada por Luis Sánchez Carlos)	HOFNAC REAL ESTATE, S.L.	-	Administrador Solidario
José Torres Baraibar	HOFNAC REAL ESTATE, S.L.	-	Administrador Solidario

A 30 de junio de 2016 el único Administrador solidario remunerado ha percibido 34.809 euros mientras que a 30 de junio de 2015, todavía no tenía asignada ninguna remuneración por el desempeño de sus funciones. Con fecha 30 de junio de 2016, el citado Administrador solidario ha renunciado a su cargo.

A partir del 30 de junio de 2016, el administrador único de la Sociedad pasa a ser:

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	de la % Participación	Cargo
Inmobiliaria Colonial, S.A. (representada por Alberto Alcober Teixidó)	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.		Administrador Único

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los Administradores. Asimismo, no existían anticipos ni créditos ni obligaciones asumidas por cuenta del mismo a título de garantía.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio han sido y son instruidas y controladas por el Socio Único de cada momento la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

14. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 6.500 euros (10.500 euros en 2015).

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016

(Expresada en euros)

No se han devengado más honorarios por otras sociedades que utilizan la marca PricewaterhouseCoopers en concepto de otros servicios.

15. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2016 y 2015.

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 30 de junio de 2016 y la fecha de formulación de los estados financieros intermedios, no se han producido hechos posteriores de relevancia, adicionales a los comentamos anteriormente, que pudiera tener impacto significativo en las mismas.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

HOFINAC REAL ESTATE, S.L. fue constituida bajo el nombre de *GIC REAL ESTATE ESPAÑA, S.L.*, el 15 de septiembre de 2000. Actualmente su capital social, tras diversos cambios en su accionariado, asciende a 24.943.470 euros. Su objeto social es la adquisición y explotación comercial de bienes inmuebles.

Durante el primer semestre del ejercicio 2016, Inmobiliaria Colonial, S.A. ha adquirido la totalidad del capital social de la Sociedad a su antiguo accionista único, la sociedad holandesa Hofinac, B.V., tras realizar una ampliación de capital por importe de 202.000.001 euros suscrita íntegramente por Hofinac B.V. mediante aportación no dineraria de las participaciones de la Sociedad.

La Sociedad dispone de dos inmuebles situados en Madrid, uno en la calle Santa Hortensia nº 26-28 íntegramente arrendado a un único inquilino, y otro edificio en la calle de Serrano nº 73 arrendado a diversas sociedades integrantes del mismo grupo empresarial.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016, y con carácter previo a la aportación no dineraria de las participaciones de Hofinac Real Estate a la ampliación de capital de Colonial, la Sociedad canceló anticipadamente el crédito hipotecario que mantenía con el BBVA por importe inicial de 54.400.000 euros, así como el instrumento financiero derivado de cobertura asociado a dicho pasivo, cuya cancelación ha conllevado unos costes extraordinarios de 2.771.484 euros.

Al 30 de junio de 2016 el resultado de la Sociedad ha alcanzado los 1.759.271 euros de pérdidas, fundamentalmente, como consecuencia de los costes extraordinarios anteriores.

Asimismo, a 30 de junio de 2016, la Sociedad ya no tiene empleados, habiendo quedado cancelados todos los contratos laborales.

Finalmente, dejamos constancia que hasta la fecha la Sociedad no posee autocartera ni ha asumido participaciones propias ni acciones o participaciones de su sociedad dominante.

Entre el 30 de junio de 2016 y la fecha de formulación de estos estados financieros, no se han producido hechos posteriores de relevancia, adicionales a los comentamos anteriormente, que pudiera tener impacto significativo en las mismas.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 2016.

El Administrador Único de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal) en fecha 29 de julio 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 los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

D. Alberto Alcober Teixidó como representante persona Física del Administrador Único Inmobiliaria Colonial, S.A.