

# **Fincas y Representaciones, S.A.**

Memoria Abreviada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2016



**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	31.12.15	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	31.12.15
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible-		522	-	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		522	-	Capital-		925.559	925.559
Inmovilizado material-	Nota 5	331.202	384.010	Capital escriturado		925.559	925.559
Terrenos y construcciones		317.650	365.693	Reservas-		185.112	1.572.088
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		13.552	18.317	Legal y estatutarias		185.112	185.112
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	2.286.630	2.275.415	Otras reservas		-	1.386.976
Terrenos		58.898	58.898	Resultados de ejercicios anteriores		-	(1.279.273)
Construcciones e instalaciones		2.227.732	2.216.517	Resultado del ejercicio		1.609.565	256.716
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 7	428.397	411.850	Dividendo a cuenta		(216.055)	-
Instrumentos de patrimonio no corrientes		84.974	82.915	Total patrimonio neto	Nota 8	2.504.181	1.475.090
Otros activos financieros no corrientes		343.423	328.935				
Activos por impuesto diferido-		-	187.718				
<b>Total activo no corriente</b>		<b>3.046.751</b>	<b>3.258.993</b>				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas no corrientes-		369.198	325.310
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 9	369.198	325.310
				Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 12	-	1.803.479
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>369.198</b>	<b>2.128.789</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		16.265	89.657	Provisiones corrientes-		4.956	45.000
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		12.332	80.226	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		604.117	92.096
Anticipos a proveedores		150	9.431	Proveedores		53.848	65.353
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10	3.783	-	Acreedores varios		-	273
Inversiones financieras corrientes-		-	5.529	Pasivos por impuesto corriente		348.724	-
Otros activos financieros corrientes		-	5.529	Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 10	198.399	21.326
Periodificaciones a corto plazo		-	13.462	Anticipos de clientes		3.146	5.144
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		419.436	373.334	Total pasivo corriente		609.073	137.096
<b>Total activo corriente</b>		<b>435.701</b>	<b>481.982</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>3.482.452</b>	<b>3.740.975</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.482.452</b>	<b>3.740.975</b>				

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2016.

FINCAS Y REPRESENTACIONES, S.A.  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocio-	Nota 11	1.683.502	1.500.273
Otros ingresos de explotación-		-	5.689
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	5.689
Gastos de personal-	Nota 11	(131.432)	(121.436)
Sueldos, salarios y asimilados		(99.055)	(91.510)
Cargas sociales		(32.377)	(29.926)
Otros gastos de explotación-		(1.062.611)	(808.214)
Servicios exteriores		(575.186)	(613.733)
Tributos		(223.172)	(193.096)
Otros gastos de gestión corriente		(264.253)	(1.385)
Amortización del inmovilizado-	Notas 5 y 6	(140.875)	(105.741)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 11	1.872.727	-
Resultados por enajenaciones y otros		1.872.727	-
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>		<b>2.221.311</b>	<b>470.571</b>
Ingresos financieros	Nota 11	418	-
En terceros		418	-
Gastos financieros	Nota 11	(77.702)	(82.634)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(77.702)	(82.634)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-		2.059	(101)
Cartera de negociación y otros		2.059	(101)
<b>Resultado financiero - (Pérdida)</b>		<b>(75.225)</b>	<b>(82.735)</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>		<b>2.146.086</b>	<b>387.836</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	(536.521)	(131.120)
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-Beneficio</b>		<b>1.609.565</b>	<b>256.716</b>
<b>Resultado del ejercicio - Beneficio</b>		<b>1.609.565</b>	<b>256.716</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

FINCAS Y REPRESENTACIONES, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS  
(EUROS)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	1.609.565	256.716
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	1.609.565	256.716

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y, gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016.



FINCAS Y REPRESENTACIONES, S.A.  
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(EUROS)

	Notas de la Memoria	Capital suscrito	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>Nota 8</b>	<b>925.559</b>	<b>1.572.088</b>	<b>(1.665.449)</b>	<b>386.176</b>	<b>-</b>	<b>1.218.374</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	256.716	-	256.716
Distribución del resultado		-	-	386.176	(386.176)	-	-
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>Nota 8</b>	<b>925.559</b>	<b>1.572.088</b>	<b>(1.279.273)</b>	<b>256.716</b>	<b>-</b>	<b>1.475.090</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	1.609.565	-	1.609.565
Operaciones con socios:							
Distribución del resultado		-	(364.419)	256.716	(256.716)	(216.055)	(580.474)
Compensación de resultados de ejercicios anteriores		-	(1.022.557)	1.022.557	-	-	-
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Nota 8</b>	<b>925.559</b>	<b>185.112</b>	<b>-</b>	<b>1.609.565</b>	<b>(216.055)</b>	<b>2.504.181</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.



## **Fincas y Representaciones, S.A.**

Memoria abreviada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2016

### **1. Actividad de la Sociedad**

Fincas y Representaciones, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 26 de junio de 1962, mediante Escritura Pública autorizada por el Notario de Madrid, Don Manuel Corazón Molina, bajo su protocolo número 136. Sus Estatutos Sociales se adaptaron a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Gonzalo Gerona Peña, el día 22 de Octubre de 1992, con el número 3.772 de orden de su protocolo.

La Sociedad tiene como objeto social la realización por cuenta propia de las siguientes actividades: la compra, explotación y venta de fincas rústicas y urbanas y la representación en España, experimentación y venta de productos nacionales o extranjeros, especialmente domésticos o electrodomésticos y maquinaria, aperos, ganados selectos, fertilizantes e insecticidas de campo.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la actividad que ha realizado la Sociedad es la de alquiler de bienes inmuebles.

Con fecha 29 de diciembre de 2016, Inmobiliaria Colonial, S.A. ha adquirido la totalidad del capital social de la Sociedad.

La Sociedad está integrada en el Grupo Colonial cuya Sociedad Dominante es Inmobiliaria Colonial, S.A., con domicilio social en Avenida Diagonal 532, Barcelona, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del grupo Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2015 fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

### **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### ***a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Estas cuentas anuales se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (en adelante "PGC") aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con el Real Decreto 1159/2010 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas el 21 de julio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

#### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

#### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro o, por el contrario, las reversiones del deterioro registrados en ejercicios anteriores, de los activos registrados en el inmovilizado material y en las inversiones inmobiliarias como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 5 y 6).

El valor de mercado de dichos activos ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado al 31 de diciembre de 2016 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4-b y 4-c.

- La vida útil de los activos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (Notas 4-b y 4-c).
- La estimación de la recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Notas 4-i y 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, 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, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **e) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 que afectan a la Sociedad se refieren a:



- I. Nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos, además de los derivados de los cambios a los que se refiere el punto II siguiente: a) la cantidad de las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores; b) los empleados con discapacidad mayor o igual al 33%; y c) la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre una sociedad mercantil y cualquiera de sus socios o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realice en condiciones normales.
- II. Modificación de la Norma de registro y valoración de los activos intangibles (en particular, el fondo de comercio). En línea con las modificaciones al Código de Comercio introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, se establece que los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y por tanto, deberán ser objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo produzcan rendimientos para la empresa. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo máximo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el intangible. En relación con el fondo de comercio, se amortizará en su vida útil y se especifica que se presumirá, salvo prueba en contrario, que su vida útil es de diez años y su recuperación es lineal. Anteriormente estos activos intangibles y el fondo de comercio eran activos de vida útil indefinida y no estaban sujetos a amortización sistemática, únicamente a deterioro.

En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria y según permite la Disposición adicional segunda del Real Decreto mencionado la Sociedad ha incluido opcionalmente en la Nota 14 de la memoria la correspondiente información comparativa. El resto de modificaciones introducidas por el citado Real Decreto no han tenido impacto en la Sociedad.

#### **f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto 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.

#### **g) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

### **3. Aplicación del resultado**

La propuesta del ejercicio 2016 formulada por el Administrador Único, y que se espera que sea aprobado por el Socio Único de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	1.609.565
	<b>1.609.565</b>
<b>Distribución:</b>	
Reservas voluntarias	1.393.510
Dividendo	216.055
	<b>1.609.565</b>

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los Estatutos, sólo puede 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 pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios



anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

Una vez cumplidos los requisitos formales y materiales que establece el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha decidido aprobar un dividendo a cuenta del resultado del 2016 por importe de 216.055 euros una vez que el Administrador Único ha formulado los estados contables cerrados a fecha de 30 de noviembre de 2016, en los que se pone de manifiesto que existe liquidez suficiente en la Sociedad para la distribución de dicha cantidad y no excede la cantidad a distribuir de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida cualquier pérdida procedente de ejercicios anteriores y las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por Ley o por disposición estatutaria, así como la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados. El pago del dividendo a cuenta ha sido satisfecho con fecha 29 de diciembre de 2016.

#### **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, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **a) *Inmovilizado intangible***

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

##### *Aplicaciones informáticas -*

El epígrafe "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición de dichas aplicaciones, siendo amortizadas de forma lineal a razón de un 25% anual.

##### **b) *Inmovilizado material***

##### *Inmuebles para uso propio -*

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

##### *Otro inmovilizado material -*

Los bienes incluidos dentro del "Otro inmovilizado material" se hallan valorados a coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4 a 10
Otro inmovilizado	4 a 10

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y valor neto contable, reconociéndose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

### c) *Inversiones Inmobiliarias*

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

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (CBRE Valuation Advisory), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 2016 es principalmente el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF").

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino.



Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*Terminal Capitalization Rate*, en adelante "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados por el método de comparación. Se han utilizado diferentes evidencias de mercado con superficies, usos, calidades y/o ubicaciones similares a las de los activos objetos de estudio.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose, si los hubiera, en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

#### **d) Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros -**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- 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.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Otros activos financieros, tales como fianzas.

##### **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 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 abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen saldos deudores con riesgo de demora que no se encuentren adecuadamente provisionados.

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.

#### ***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 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.

La Sociedad 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 la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad 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 abreviada del ejercicio.

La Sociedad 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.

#### ***e) Moneda funcional***

Las presentes cuentas anuales abreviadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

#### ***f) Efectivo y medios equivalentes***

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

#### ***g) Corriente/no corriente***

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y 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, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.



#### **h) Provisiones y pasivos contingentes**

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

- 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 momento de cancelación.
- 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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad no tiene ningún pasivo contingente al cierre del ejercicio.

#### **i) Impuestos sobre beneficios**

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.

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.

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.

#### j) 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. El reconocimiento de los ingresos por arrendamientos se imputa en el momento del devengo del servicio, que se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del socio 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 abreviadas.

#### k) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

### 5. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación abreviado en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente:

	Euros						
	Terrenos y Construcciones		Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2014	813.463	(436.420)	589.482	(570.385)	1.402.945	(1.006.805)	396.140
Adiciones / dotaciones	-	(11.350)	3.482	(4.262)	3.482	(15.612)	(12.130)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	813.463	(447.770)	592.964	(574.647)	1.406.427	(1.022.417)	384.010
Adiciones / dotaciones	-	(10.940)	-	(4.765)	-	(15.705)	(15.705)
Retiros / reversión	(229.432)	192.329	(169.094)	169.094	(398.526)	361.423	(37.103)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	584.031	(266.381)	423.870	(410.318)	1.007.901	(676.699)	331.202

Con fecha 29 de diciembre de 2016 la Sociedad ha formalizado la enajenación de un inmueble por importe de 2.100.000 euros, registrándose en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" un beneficio de 1.872.727 euros (costes de venta incluidos).

El valor de mercado de los activos considerados como inmovilizado material a 31 de diciembre de 2016 asciende a 6.202.000 euros, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente (CBRE Valuation Advisory), siendo superior al valor neto contable de cada uno de los activos considerados individualmente.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 380.308 y 549.402 euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

## 6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente:

	Euros					Total
	Terrenos	Construcciones e instalaciones		Total		
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	
Saldo a 31 de diciembre de 2014	58.898	3.388.372	(1.820.054)	3.447.270	(1.820.054)	1.627.216
Adiciones / dotaciones	-	738.328	(90.129)	738.328	(90.129)	648.199
Saldo a 31 de diciembre de 2015	58.898	4.126.700	(1.910.183)	4.185.598	(1.910.183)	2.275.415
Adiciones / dotaciones	-	136.310	(125.095)	136.310	(125.095)	11.215
Saldo a 31 de diciembre de 2016	58.898	4.263.010	(2.035.278)	4.321.908	(2.035.278)	2.286.630

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2016 asciende a 47.800.000 euros, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente (CBRE Valuation Advisory), superior al valor neto contable del activo.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 447.029 euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, éstos se encuentran totalmente asegurados.

## 7. Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" del balance de situación abreviado al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

	Euros	
	2016	2015
<b>Valor razonable:</b>		
<b>Instrumentos de patrimonio no corrientes</b>		
Fondo Inversión Renta 4	84.974	82.915
<b>Total valor razonable</b>	<b>84.974</b>	<b>82.915</b>
<b>Coste:</b>		
<b>Otros activos financieros no corrientes</b>		
Otros Créditos	42.000	42.000
Depósitos y Fianzas	301.423	286.935
<b>Total coste</b>	<b>343.423</b>	<b>328.935</b>
<b>Total inversiones financieras no corrientes</b>	<b>428.397</b>	<b>411.850</b>



### *Depósitos y fianzas no corrientes –*

Este epígrafe incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas de los arrendatarios de inmuebles.

## **8. Patrimonio neto y fondos propios**

### **a) Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Sociedad asciende a 925.559 euros, representado por 15.400 acciones de 60,10121039 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, al portador, numeradas correlativamente del 1 al 15.400 ambos inclusive y representadas por títulos que podrán ser múltiples.

Con fecha 29 de diciembre de 2016 Inmobiliaria Colonial, S.A. ha adquirido el 100% del capital social de la Sociedad.

### **b) Reserva legal**

De acuerdo con 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, al menos, el 20% del capital social.

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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 dicha reserva se encuentra completamente constituida.

### **c) Otras reservas**

La Junta de accionistas, celebrada el pasado 21 de julio de 2016, acordó aplicar el resultado del ejercicio 2015 a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, de forma que en la actualidad, el importe de las reservas es de 1.572.087 euros y el de resultados negativos de ejercicios anteriores de 1.022.557 euros.

Con fecha 21 de diciembre de 2016, se acordó compensar contra reservas las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 1.022.557 euros.

### **d) Dividendo a cuenta**

Una vez cumplidos los requisitos formales y materiales que establece el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha decidido aprobar un dividendo a cuenta del resultado del 2016 por importe de 216.055 euros una vez que el Administrador Único ha formulado los estados contables cerrados a fecha de 30 de noviembre de 2016, en los que se pone de manifiesto que existe liquidez suficiente en la Sociedad para la distribución de dicha cantidad y no excede la cantidad a distribuir de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida cualquier pérdida procedente de ejercicios anteriores y las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por Ley o por disposición estatutaria, así como la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados.

## **9. Otros pasivos financieros no corrientes**

El epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" asciende a 31 de diciembre 2016 y 2015 a 369.198 y 325.310 euros, respectivamente. Incluye, principalmente, el importe correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios, posteriormente depositadas en los organismos oficiales correspondientes (Nota 7), así como a otros depósitos recibidos.



## 10. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	2016	2015	2016	2015
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	-	-	5.103	3.696
Hacienda Pública por IVA	3.783	-	190.170	14.460
Otros conceptos fiscales	-	-	3.126	3.080
<b>Total otros créditos/deudas Administración Pública</b>	<b>3.783</b>	<b>-</b>	<b>198.399</b>	<b>21.236</b>
Hacienda Pública por IS	-	-	348.724	-
<b>Otras deudas con la Administración Pública</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>348.724</b>	<b>-</b>

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible, se detalla en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2016	2015
<b>Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)</b>	<b>2.146.086</b>	<b>387.836</b>
Diferencias temporales	-	-
<b>Base Imponible previa</b>	<b>2.146.086</b>	<b>387.836</b>
Compensación de Base Imponible	(750.870)	(387.836)
<b>Base Imponible</b>	<b>1.395.216</b>	<b>-</b>

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto de Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
<b>Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)</b>	<b>2.146.086</b>	<b>387.836</b>
Cuota 25 % (28% para el 2015)	536.521	108.594
Ajuste por cambio de tipo	-	22.526
<b>Total gasto por impuesto de sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>536.521</b>	<b>131.120</b>

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de ejercicios siguientes con una limitación del 70% de la base imponible. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales podría ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha compensado la totalidad de las bases imponibles negativas pendientes a 31 de diciembre de 2015 que ascendían a 750.870 euros.

### *Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras -*

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 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los

impuestos que le son de aplicación. 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 abreviadas adjuntas.

## **11. Ingresos y gastos**

### **Importe neto de la cifra de negocios -**

Durante los ejercicios 2016 y 2015, la totalidad del importe de la cifra de negocio registrado por la Sociedad corresponde a ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad (Nota 5) y que ascienden a 1.683.502 y a 1.500.273 euros, respectivamente.

Los gastos de explotación netos a 31 de diciembre de 2016 y 2015, por todos los conceptos relacionados con las mismas, ascienden a 1.062.611 y 808.214 euros, respectivamente.

### **Gastos de personal -**

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	99.055	91.510
Seguridad Social a cargo de la Empresa	32.377	29.926
<b>Total</b>	<b>131.432</b>	<b>121.436</b>

El número de personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2016		Nº Medio de empleados 2015	
	2016		2015		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Administrativos	1	-	1	-	1	-	1	-
Otros	3	-	3	-	3	-	3	-
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

Asimismo, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene empleados con una discapacidad mayor o igual del 33%.

### **Resultados por enajenación de activos -**

Con fecha 29 de diciembre de 2016 la Sociedad ha formalizado la enajenación de un inmueble por importe de 2.100.000 euros, registrándose en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" un beneficio de 1.872.727 euros (costes de venta incluidos).

### **Ingresos y gastos financieros -**

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2016 y 2015 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos financieros y otros	418	-
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>418</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros empresas del grupo y asociadas	(77.702)	(82.634)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(77.702)</b>	<b>(82.634)</b>
Fondo inversión Renta 4	2.059	(101)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>2.059</b>	<b>(101)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Beneficio/Pérdida)</b>	<b>(75.225)</b>	<b>(82.735)</b>

### **12. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

#### **Operaciones con vinculadas -**

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantenía un préstamo participativo por importe de 1.803.479 euros con su antiguo socio único "Fundación Amparo del Moral". El préstamo con vencimiento 28 de julio de 2017 y nominal inicial de 2.500.000 euros, se concedió a un tipo de interés fijo equivalente al Euribor a un año minorado en un 1% (siempre y cuando el Euribor no fuese inferior al 1%, en cuyo caso el tipo de interés era el Euribor sin minorar en el 1%), y a un interés variable equivalente al 5% del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2015 se amortizó capital por importe de 17.294 euros y se devengaron intereses por importe de 81.179 euros.

Dicho préstamo participativo ha sido declarado vencido con anterioridad a la compra de las acciones de la Sociedad por parte de Colonial (Nota 1). El total de intereses generados en el año 2016 ha sido de 77.702 euros, los cuales han sido pagados con carácter previo a la cancelación del préstamo participativo.

Tras la adquisición de la totalidad de las acciones de la Sociedad por el Socio Único, la Sociedad ha enajenado el piso sito en Pintor Rosales por importe de 2.100.000 euros, los cuales han sido satisfechos por la compradora mediante la cancelación del préstamo participativo, por importe de 1.881.181 euros, y el resto mediante cheque bancario, por importe de 218.819 euros.

#### **Saldos con vinculadas -**

El importe de los saldos con vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Sociedad	Cuenta a pagar	Cuenta a pagar
Fundación Amparo del Moral	-	1.803.479
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.803.479</b>

### **13. Retribuciones a los Administradores Mancomunados**

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene Alta Dirección. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en desarrollo de su actividad, es efectuada por su Socio Único, Inmobiliaria Colonial, S.A.

A 31 de diciembre de 2015 y hasta el día 29 de diciembre de 2016 (Nota 1) el Administrador Único era la Sociedad "Fundación Amparo del Moral" cuyo representante físico era Don Daniel Tomás Albaladejo Samper.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 el Administrador Único y su representante no han devengadas retribuciones ni sueldos y salarios. Asimismo, a 31 de diciembre de 2016 no existen, con el representante del Administrador Único, anticipos o créditos concedidos, compromisos adquiridos en materia de pensiones o premios de jubilación, seguros de vida o indemnizaciones especiales, ni obligaciones en materia de pensiones y/o seguros de vida.

#### **14. Otra información**

##### ***Honorarios de auditoría -***

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Plancontrol Auditores y Consultores S.A.P., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido de 7.616 y 7.765 euros.

##### ***Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio -***

El período medio de pago a proveedores para el año 2016 y 2015 es de 14 y 20 días; respectivamente.

##### ***Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte del Administrador Único y personas vinculadas -***

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, ni el Administrador Único de la Sociedad, ni su representante, ni personas vinculadas al mismo, han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

#### **15. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales abreviadas.



Diligencia que extiendo yo, el representante del Administrador Único, para dejar constancia de que las cuentas anuales individuales de Fincas y Representaciones, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, formuladas por el Administrador Único en la reunión del día 31 de marzo de 2017, son las que constan en 11 folios, impresos en su anverso y su reverso, de las que he visado un ejemplar en todos sus folios, en prueba de conformidad con su contenido íntegro, suscriben a continuación de la presente diligencia en Barcelona, a 31 de marzo de 2017.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Alcober Teixidó', written over a horizontal line.

Fdo: D. Alberto Alcober Teixidó

(en representación de Inmobiliaria Colonial, S.A.)