

**Fincas y Representaciones, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017

①

**FINCAS Y REPRESENTACIONES, S.A.U.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017	31.12.2016	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017	31.12.2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible-		373	522	<b>FONDOS PROPIOS:-</b>		925.559	925.559
Aplicaciones informáticas	Nota 5	373	522	Capital-		925.559	925.559
Inmovilizado material-		8.787	331.202	Capital escurtiurado		185.112	185.112
Terrenos y construcciones		-	317.650	Reservas-		185.112	185.112
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Nota 6	8.787	13.552	Resultados de ejercicios anteriores		1.393.510	-
Inversiones inmobiliarias-		2.683.752	2.286.630	Resultado del ejercicio		1.149.039	1.609.565
Terrenos		304.856	58.898	Dividendo a cuenta		-	(216.055)
Construcciones e instalaciones	Nota 7	2.378.896	2.227.732	Total patrimonio neto	Nota 8	3.653.220	2.504.181
Inversiones financieras no corrientes-		299.977	428.397				
Instrumentos de patrimonio no corrientes		-	84.974				
Otros activos financieros no corrientes		299.977	343.423				
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2.992.889</b>	<b>3.046.751</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas no corrientes-		373.130	369.198
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 9	373.130	369.198
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>373.130</b>	<b>369.198</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		37.846	16.265	Provisiones corrientes		22.475	4.956
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		30.163	12.332	Deudas con empresas del grupo corrientes		317.900	604.117
Anticipos a proveedores		7.683	150	Proveedores		200.156	53.848
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10	-	3.783	Acresedores varios		8.488	-
Periodificaciones a corto plazo		72.377	-	Pasivos por impuesto corriente		36.824	348.724
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.263.613	419.436	Otras deudas con Administraciones Públicas		72.432	198.399
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.373.836</b>	<b>435.701</b>	Anticipos de clientes		-	3.146
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.366.725</b>	<b>3.482.452</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>340.375</b>	<b>609.073</b>
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>4.366.725</b>	<b>3.482.452</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2017.

FINCAS Y REPRESENTACIONES, S.A.U.  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocio-	Nota 11	1.710.855	1.683.502
Otros ingresos de explotación-		11.157	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		11.157	-
Gastos de personal-	Nota 11	(97.703)	(131.432)
Sueldos, salarios y asimilados		(74.270)	(99.055)
Cargas sociales		(23.433)	(32.377)
Otros gastos de explotación-		(845.502)	(1.062.611)
Servicios exteriores		(631.970)	(575.186)
Tributos		(213.529)	(223.172)
Otros gastos de gestión corriente		(3)	(264.253)
Amortización del inmovilizado-	Notas 5 y 6	(150.666)	(140.875)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 11	685.447	1.872.727
Resultados por enajenaciones y otros		685.447	1.872.727
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>		<b>1.313.588</b>	<b>2.221.311</b>
<b>Ingresos financieros</b>	Nota 11	<b>283</b>	<b>418</b>
En terceros		283	418
<b>Gastos financieros</b>	Nota 11	<b>(2.242)</b>	<b>(77.702)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.242)	(77.702)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros-</b>		<b>3.996</b>	<b>2.059</b>
Carta de negociación y otros		3.996	2.059
<b>Resultado financiero - (Pérdida)</b>		<b>2.037</b>	<b>(75.225)</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>		<b>1.315.625</b>	<b>2.146.086</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	(166.586)	(536.521)
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-Beneficio</b>		<b>1.149.039</b>	<b>1.609.565</b>
<b>Resultado del ejercicio - Beneficio</b>		<b>1.149.039</b>	<b>1.609.565</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

FINCAS Y REPRESENTACIONES, S.A.U.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS  
(EUROS)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>1.149.039</b>	<b>1.609.565</b>
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)</b>	<b>1.149.039</b>	<b>1.609.565</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

**FINCAS Y REPRESENTACIONES, S.A.U.**  
**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**B) ESTADO ABREVIADO 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 2015</b>	Nota 8	925.559	1.572.088	(1.279.273)	256.716	-	1.475.090
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>	Nota 8	925.559	185.112	-	1.609.565	(216.055)	2.504.181
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	1.149.039	-	1.149.039
Operaciones con socios:							
Distribución del resultado		-	-	1.393.510	(1.609.565)	216.055	-
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2017</b>	Nota 8	925.559	185.112	1.393.510	1.149.039	-	3.653.220

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

Memoria abreviada correspondiente  
al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017

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

Fincas y Representaciones, S.A.U. (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. 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.

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 2017 y 2016 la actividad que ha realizado la Sociedad es la de alquiler de bienes inmuebles.

Con fecha 29 de diciembre de 2016, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. adquirió la totalidad del capital social de la Sociedad (Nota 8).

La Sociedad está integrada en el Grupo Colonial cuya Sociedad Dominante es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., con domicilio social Paseo de la Castellana, 52 de Madrid (Nota 8). Las cuentas anuales consolidadas del grupo Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2016 fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad ha comunicado a la Administración Tributaria la opción por el régimen SOCIMI del Impuesto sobre Sociedades (Nota 4-i), con efectos 1 de enero de 2017. La Sociedad ha adoptado previamente sus estatutos sociales para recoger las obligaciones de distribución de resultados previstas en el Régimen SOCIMI.

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 abreviadas**

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

Estas cuentas anuales abreviadas 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 (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Reales Decretos 1159/2010 y 602/2016 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 2017 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 el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas el 30 de junio de 2017 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 abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. 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 abreviadas 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 a 30 de junio y 31 de diciembre de 2017 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 abreviado (Notas 4-i y 10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, 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 abreviada.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

#### **f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, todos ellas abreviados, 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 abreviadas del ejercicio 2016.

#### **h) 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.

### **3. Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2017 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	1.149.039
	<b>1.149.039</b>
<b>Distribución:</b>	
Dividendos	919.231
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	229.808
	<b>1.149.039</b>

### **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 e implantación de un sistema informático integrado, así como las posteriores ampliaciones o mejoras de dicho sistema, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.

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

Los inmuebles para uso propio, así como el otro inmovilizado material se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.



El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles. Las posibles pérdidas por deterioro del valor de los inmuebles se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

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 en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

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 para uso propio	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otro inmovilizado material	4 a 10

#### *Deterioro del valor del inmovilizado material -*

A la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales 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 del valor (si la hubiera). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costes de enajenación o disposición por otra vía y su valor en uso. En el 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 (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

#### **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 abreviada del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias 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
Otro inmovilizado	4 a 10

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 semestralmente, esto es, a 30 de junio y 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 2017 y 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) Arrendamientos**

##### *Arrendamiento financiero -*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo -*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **e) Instrumentos financieros**

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

##### *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.

##### *Clasificación -*

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 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 2017 y 2016, 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.

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

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

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su lugar.

#### ***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 abreviadas, 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.

### *Régimen SOCIMI*

Con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1), el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre la media de los balances consolidados en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de dicho socio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

## **j) Ingresos y gastos**

### *Criterio general -*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

### *Arrendamiento de inmuebles -*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos (Nota 4-d).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

#### Intereses recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

#### 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 2017 y 2016, han sido los siguientes:

	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 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
Adiciones / dotaciones	-	(4.508)	29.871	(5.595)	29.871	(10.102)	19.769
Retiros / reversión	(2.224)	1.714	(29.871)	830	(32.095)	2.543	(29.552)
Trasposos	(581.807)	269.175	-	-	(581.807)	269.175	(312.632)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-	-	423.870	(415.083)	423.870	(415.083)	8.787

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha traspasado dos inmuebles cuyo valor neto contable conjunto asciende a 312.632 euros desde el epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

Con fecha 5 de septiembre de 2017 la Sociedad ha formalizado la enajenación de un activo sito en la calle Juan Ramón Jiménez de Madrid por importe de 425.000 euros, registrándose en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" un beneficio neto de 352.011 euros (costes de venta incluidos).

Con fecha 29 de diciembre de 2016 la Sociedad formalizó 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 ascendía a 6.202.000 euros, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente (Nota 4-b), siendo superior al valor neto contable de cada uno de los activos considerados individualmente.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 380.308 euros.

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 2017 y 2016, éstas se encuentran debidamente aseguradas.



## 6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación abreviado en los ejercicios 2017 y 2016, han sido los siguientes:

	Euros					
	Terrenos	Construcciones e instalaciones		Total		Total
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	
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
Adiciones / dotaciones	-	240.201	(140.415)	240.201	(140.415)	99.786
Retiros / reversión	-	(105.501)	90.205	(105.501)	90.205	(15.296)
Trasposos	245.958	335.849	(269.175)	581.807	(269.175)	312.632
Saldo a 31 de diciembre de 2017	304.856	4.733.559	(2.354.663)	5.038.415	(2.354.663)	2.683.752

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha traspasado dos inmuebles cuyo valor neto contable conjunto asciende a 312.632 euros desde el epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

Con fecha 10 de octubre de 2017 la Sociedad ha formalizado la enajenación de un activo sito en la urbanización de Valdelagua en San Agustín del Guadalix y Colmenar Viejo por importe de 410.000 euros, registrándose en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" un beneficio neto de 333.436 euros (costes de venta incluidos).

El valor de mercado de los inmuebles a 31 de diciembre de 2017 asciende a 56.300.000 euros, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente (Nota 4-c) superior al valor neto contable del activo. A 31 de diciembre de 2016 el valor de mercado del inmueble ascendía a 47.800.000 euros.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 447.029 euros.

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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 son los siguientes:

	Euros	
	2017	2016
<b>Valor razonable:</b>		
<b>Instrumentos de patrimonio no corrientes</b>		
Fondo Inversión Renta 4	-	84.974
<b>Total valor razonable</b>	-	<b>84.974</b>
<b>Coste:</b>		
<b>Otros activos financieros no corrientes</b>		
Otros Créditos	-	42.000
Depósitos y Fianzas	299.977	301.423
<b>Total coste</b>	<b>299.977</b>	<b>343.423</b>
<b>Total inversiones financieras no corrientes</b>	<b>299.977</b>	<b>428.397</b>

### *Instrumentos de patrimonio no corrientes –*

Con fecha 13 de octubre de 2017 la Sociedad ha enajenado el fondo de inversión mantenido con Renta 4.

### *Otros activos financieros 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 2017 y 2016, 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, SOCIMI, S.A. adquirió el 100% del capital social de la Sociedad (Nota 1).

### **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 2017 y 2016 dicha reserva se encuentra completamente constituida.

### c) *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 decidió aprobar un dividendo a cuenta del resultado del 2016 por importe de 216.055 euros una vez que el Administrador Único formuló los estados contables cerrados a fecha de 30 de noviembre de 2016, en los que se puso de manifiesto que existe liquidez suficiente en la Sociedad para la distribución de dicha cantidad y no excedía 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 2017 y 2016 a 373.130 y 369.198 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 2017 y 2016 es la siguiente:

	Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	2017	2016	2017	2016
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	-	-	3.066	5.103
Hacienda Pública por IVA	-	3.783	-	-
Otros conceptos fiscales	-	-	69.366	193.296
<b>Total otros créditos/deudas Administración Pública</b>	<b>-</b>	<b>3.783</b>	<b>72.432</b>	<b>198.399</b>
Hacienda Pública por IS	-	-	36.824	348.724
<b>Otras deudas con la Administración Pública</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.824</b>	<b>348.724</b>

Como consecuencia del acuerdo adoptado con fecha 30 de junio de 2017 por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI, la Sociedad, en tanto que participada al 100% por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A., ha adoptado sus estatutos sociales para dar cumplimiento a los requisitos formales exigidos por la legislación SOCIMI y se ha acogido al Régimen Fiscal SOCIMI con efectos a 1 de enero de 2017.

#### *Impuestos diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –*

La Ley del Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal. 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.

La Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

#### *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 2017 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.

#### Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

	Euros
Reserva legal y estatutarias	185.112
<b>Total reservas 31/12/2017</b>	<b>185.112</b>

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica, al ser el ejercicio 2017 el primer ejercicio de aplicación del Régimen SOCIMI.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica, al ser el ejercicio 2017 el primer ejercicio de aplicación del Régimen SOCIMI.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No aplica.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No aplica.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Castellana, 163	Madrid	05-04-63	01-01-17
La Constancia	Madrid	20-03-63	01-01-17

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80%.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica

## 11. Ingresos y gastos

### Importe neto de la cifra de negocios -

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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 1.710.855 y a 1.683.502 euros, respectivamente.

Los gastos de explotación netos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, por todos los conceptos relacionados con las mismas, ascienden a 845.502 y 1.062.611 euros, respectivamente.

### Gastos de personal -

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

	Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	74.270	99.055
Seguridad Social a cargo de la Empresa	23.433	32.377
<b>Total</b>	<b>97.703</b>	<b>131.432</b>

El número de personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2017		Nº Medio de empleados 2016	
	2017		2016		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Administrativos	-	-	1	-	-	-	1	-
Otros	3	-	3	-	3	-	3	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene empleados con una discapacidad mayor o igual del 33%.

### Resultados por enajenación de activos -

Con fecha 5 de septiembre de 2017 la Sociedad ha formalizado la enajenación de un activo sito en la calle Juan Ramón Jiménez de Madrid por importe de 425.000 euros, lo que ha generado un beneficio neto de 352.011 euros (costes de venta incluidos).

Con fecha 10 de octubre de 2017 la Sociedad ha formalizado la enajenación de un activo sito en la urbanización de Valdelagua en San Agustín del Guadalix y Colmenar Viejo por importe de 410.000 euros, lo que ha generado un beneficio neto de 333.436 euros (costes de venta incluidos).

Con fecha 29 de diciembre de 2016 la Sociedad formalizó la enajenación de un inmueble por importe de 2.100.000 euros, lo que generó un beneficio de 1.872.727 euros (costes de venta incluidos).

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

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2017 y 2016 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos financieros y otros	283	418
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>283</b>	<b>418</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros empresas del grupo y asociadas	(2.242)	(77.702)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(2.242)</b>	<b>(77.702)</b>
Fondo inversión Renta 4	3.996	2.059
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>3.996</b>	<b>2.059</b>
<b>Total Resultado Financiero (Beneficio/Pérdida)</b>	<b>2.037</b>	<b>(75.225)</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.

Dicho préstamo participativo fue 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 fue de 77.702 euros, los cuales fueron 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 enajenó el piso sito en Pintor Rosales por importe de 2.100.000 euros, los cuales fueron 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.

Durante el ejercicio 2017 los servicios recibidos por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. han ascendido a 84.000 euros (Nota 13).

### **Saldos con vinculadas -**

El importe de los saldos con vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Sociedad		
	Deudas con empresas del Grupo corrientes	Deudas con empresas del Grupo corrientes
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	22.475	-
<b>Total</b>	<b>22.475</b>	<b>-</b>

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

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Administrador Único y su representante no han devengado retribución alguna por el desempeño de sus funciones. Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 y 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.

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

A 31 de diciembre de 2017 y 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, SOCIMI, S.A. (Nota 12).

### **14. Otra información**

#### ***Honorarios de auditoría -***

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad no ha tenido gastos asociados a honorarios de auditoría.

Durante el ejercicio 2016, 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 ascendieron a 7.616 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 periodo medio de pago a proveedores para el año 2017 y 2016 es de 36 y 14 días; respectivamente.

### **15. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 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 abreviadas de Fincas y Representaciones, S.A.U. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, formuladas por el Administrador Único en la reunión del día 27 de marzo de 2018, son las que constan en 13 folios, impresos en su anverso y su reverso, de las que he visado un ejemplar en todos sus folios, y que en prueba de conformidad con su contenido íntegro, suscribo a continuación mediante la presente diligencia en Barcelona, a 27 de marzo de 2018.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

---

Fdo: D. Alberto Alcober Teixidó  
(en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.)