



ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.  
CONSULTORES • AUDITORES

ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.

---

INFORME DE AUDITORIA  
Y  
CUENTAS ANUALES  
EJERCICIO 2016



## **INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES**

A los accionistas de ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A. (AGISA)

### ***Informe sobre las cuentas anuales***

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de AGISA, que comprenden el balance de situación al 31 de Diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

### ***Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales***

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la Imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AGISA, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

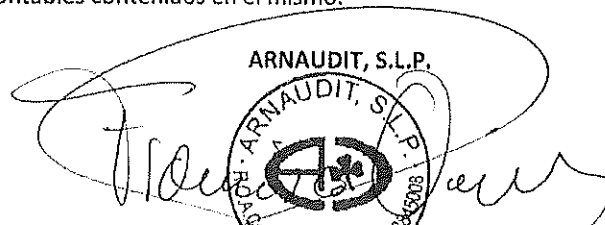
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

### ***Opinión***

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad AGISA a 31 de diciembre de 2016, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

ARNAUDIT, S.L.P.  
  
Fdo. Francisco Arnaut Moral  
(Socio-Auditor) N° R.O.A.C. S-1.598  
Madrid, 25 de abril de 2016

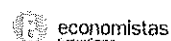


Miembro ejerciente

ARNAUDIT, SLP



Para incorporar al protocolo



**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**  
**EJERCICIO 2016**

**A.G.I.S.A.**

**ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.**

## Balance abreviado al 31 de diciembre de 2016

ACTIVO	notas	2016	2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	notas	2016	2015
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>38.913.132,78</b>	<b>34.759.093,56</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>38.084.248,81</b>	<b>35.553.041,90</b>
Inmovilizado intangible	5	22.964,30	22.964,30	A-1) Fondos Propios	8	38.084.248,81	35.553.041,90
Inmovilizado material	5	659.969,71	8.297.301,11	Capital		2.082.600,00	2.082.600,00
Inversiones inmobiliarias	5	28.338.161,16	20.337.995,95	Capital escriturado		2.082.600,00	2.082.600,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	6	2.807.987,52	2.178.984,53	Prima de emisión		520.356,28	520.356,28
Inversiones financieras a L/P	6	7.084.050,09	3.921.847,67	Reservas		34.315.446,95	33.149.352,39
				Resultados de ejercicios anteriores		(268.621,45)	(866.051,28)
				Resultado del ejercicio		1.434.467,03	666.784,51
				<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.074.280,89</b>	<b>1.028.558,37</b>
				Deudas a largo plazo	7	1.000.000,00	1.000.000,00
				Deudas con entidades de crédito		1.000.000,00	1.000.000,00
				Pasivos por impuesto diferido		74.280,89	28.558,37
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>530.522,75</b>	<b>2.367.831,56</b>	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>285.125,83</b>	<b>545.324,85</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6,9	0,00	52.284,22	Deudas a corto plazo	7	2.500,00	2.500,00
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		0,00	22.754,90	Otras deudas a corto plazo		2.500,00	2.500,00
Otros deudores		0,00	29.529,32	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,9	282.625,83	519.066,51
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		400.000,00	850.000,00	Otros acreedores		282.625,83	519.066,51
Inversiones financieras a C/P	6	2.500,00	847.500,00	Periodificaciones a corto plazo		0,00	23.758,34
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	128.022,75	618.047,34				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>39.443.655,53</b>	<b>37.126.925,12</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>39.443.655,53</b>	<b>37.126.925,12</b>

## Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio cerrado al 31/12/2016

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	303.444,86	706.146,50
5. Otros ingresos de explotación	10	48.051,96	53.129,09
6. Gastos de personal	10	(480.551,70)	(356.358,50)
7. Otros gastos de explotación	10	(345.504,43)	(597.127,45)
8. Amortización del inmovilizado	5	(1.682,86)	(23.549,41)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	1.620.514,23	679.249,07
11.bis Otros resultados	5	(0,00)	570.734,00
<b>A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.144.272,06</b>	<b>1.032.223,30</b>
12. Ingresos financieros		758.443,00	81.565,15
13. Gastos financieros		(14.766,86)	(26.348,85)
16. Deterioro y rtdo. por enajenaciones de instrumentos fros.	5	97.296,16	(247.812,44)
<b>A.2 RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>840.972,30</b>	<b>(192.596,14)</b>
<b>A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.985.244,36</b>	<b>839.627,16</b>
17. Impuestos sobre beneficios	9	(550.777,33)	(172.842,65)
<b>A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.434.467,03</b>	<b>666.784,51</b>

**ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.****MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016****1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad fue constituida el 09 de noviembre de 1.959 con la denominación de "ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.",

El domicilio social se encuentra en C/Orense, número 20, 1ª planta, Madrid.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 1368, sección 3ª, folio 23, hoja 5388 y su C.I.F. es el A 28088235.

Su objeto social es:

La sociedad durante el ejercicio, ha dejado de desarrollar su actividad principal (almacenes generales de depósito y almacén), al demolerse en el segundo semestre de 2016, las naves donde desarrollaba su actividad, por estar afectos los terrenos al "Proyecto de Compensación del A.P.R. 02.06 Méndez Álvaro Norte I", y al verse imposibilitado a ejercer la misma actividad en otro lugar. Pasando a ser la nueva actividad la de **promoción inmobiliaria**, la cual se está ejerciendo de forma indirecta a través de la Junta de Compensación Méndez Álvaro Norte I y del desarrollo de la propia parcela resultante.

Otras actividades que aparecen en su objeto social son:

La adquisición, tenencia, disfrute, administración o enajenación de títulos valores mobiliarios cualquiera que sea su naturaleza o clase, cotizados o no en cualquier Bolsa con exclusión del objeto propio de las Sociedades de inversión colectiva.

La adquisición, tenencia, permuta, disfrute, administración o enajenación de bienes de naturaleza inmobiliaria cualquiera que sea su cualidad o clase incluyéndose por tanto terrenos, edificaciones y anexos, así como la ordenación, parcelación, urbanización, división, segregación o agrupación.

La construcción por sí o por medio de otras u otras empresas, de edificios, construcciones industriales o agrícolas y, en general, toda clase de obras, públicas y privadas. La rehabilitación o remodelación y realización de obras de cualquier naturaleza de las mismas.

La explotación, en forma de venta, sociedad, arriendo, superficie u otras cualesquiera, de las fincas que adquiera o construya, así como la prestación de servicios de todo tipo para los inmuebles propios que se exploten o arrienden o para otros inmuebles que no sean de su propiedad.

La comercialización de todos los productos obtenidos de dichos bienes.

La realización por cuenta propia o ajena de todo tipo de estudios económicos, asesoramiento de inversiones, estudios financieros, estudios y proyectos mobiliarios e inmobiliarios y estudios de mercado, con exclusión de aquellas actividades reguladas en la legislación especial cuyos requisitos no cumpla esta Sociedad.

Las actividades enumeradas podrán ser desarrolladas por esta Sociedad de modo indirecto, total o parcialmente, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

## 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

### 1) *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007, por el que se aprueba, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad de Pymes, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 22 de junio de 2.016.

No existen razones, incertidumbres o riesgos importantes que pudieran suponer cambios significativos en el valor futuro a corto plazo de los activos y pasivos.

Durante el presente ejercicio, no se ha realizado ningún cambio significativo en estimaciones contables que provoque modificaciones en los importes o naturalezas del presente ejercicio.

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

### 3) *Comparación de la información-*

La Sociedad presenta sus cuentas anuales con arreglo a la estructura del Plan Contable, sin haber modificado la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, ni adaptado importe alguno del ejercicio precedente.

**4) Elementos recogidos en varias partidas-**

No existen elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas del balance.

**5) Cambios de criterios contables-**

No se han producido cambios en cuanto a los criterios contables.

**6) Corrección de errores-**

No se ha realizado ningún tipo de corrección

**3 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para presente ejercicio, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, han sido las siguientes:

**1) Inmovilizado intangible**

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

**2) Inmovilizado Material**

Los bienes incluidos en el Inmovilizado Material se encuentran valorados a su precio de adquisición o al coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan el inmovilizado material, solo se incluyen cuando no son recuperables de la Hacienda Pública. Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de uso, se incluye en el precio de adquisición o coste de



producción, los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento.

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

### 3) *Activos financieros y pasivos financieros-*

Partidas a cobrar:

Recogen activos financieros generados por la venta de bienes, generan cobros de cuantía determinada. Se valoran por el precio de la transacción. Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal, sin actualizar los flujos de efectivo.

Al cierre del ejercicio no ha sido necesario realizar correcciones valorativas por haber diferencias entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de caja que se espera vayan a generar.

Débitos y partidas a pagar:

Recogen pasivos financieros generados por la compra de bienes o prestación de servicios y aquellos otros que no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, generan pagos de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. Se valoran por el precio de la transacción. Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal, sin actualizar los flujos de efectivo.

Su valoración posterior se realizará por su coste amortizado, registrándose los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

### 4) *Impuesto sobre Sociedades-*

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, con las diferencias permanentes y diferencias temporarias (con origen en el ejercicio en ejercicios anteriores) hasta obtener el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

Las diferencias entre el impuesto sobre sociedades a pagar y el gasto por dicho impuesto se registran como impuesto sobre beneficios anticipado o diferido, según corresponda.

5) *Ingresos y gastos-*

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

Los ingresos se valorarán por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir derivada de los mismos, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio, así como de los intereses incorporados al nominal de los créditos. Cuando existen dudas relativas al cobro de un importe que hubiera sido previamente reconocido como ingreso, se registra un gasto por corrección de valor por deterioro.

6) *Operaciones entre partes vinculadas*

Las operaciones realizadas con empresas del mismo grupo, asociadas o vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizarán de acuerdo con las normas generales de contabilidad, contabilizándose inicialmente los elementos objeto de la transacción por su valor razonable. Si el precio acordado difiriese del valor razonable, la diferencia se registraría atendiendo a la realidad económica de la operación.

## 5 INMOVILIZADO MATERIAL INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS.

## a) Inmovilizado material

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, y de las correcciones valorativas por deterioro, es el siguiente:

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Deterioro	Saldo Final
Terrenos	0,00				0,00
Inmovilizaciones materiales en curso	7.637.286,42		(7.637.286,42)		0,00
Construcciones	0,00				0,00
Maquinaria auxiliar	5.314,31		(5.314,31)		0,00
Otras instalaciones	0,00		(766.007,20)		0,00
Mobiliario	8.194,13		(2.072,27)		6.121,86
Eq.proceso información	1.403,00		(129,50)		1.273,50
Elementos de transporte	33.785,05				33.785,05
Otro inmovilizado material	659.909,12				659.909,12
<b>TOTAL</b>	<b>8.345.892,03</b>				<b>701.089,53</b>

Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Deterioro	Saldo Final
Construcciones	0,00				0,00
Maquinaria auxiliar	5.314,33		(5.314,33)		0,00
Otras instalaciones	0,00				0,00
Mobiliario	8.088,54	45	(2.072,27)		6.061,27
Eq.proceso información	1.403,00		(129,50)		1.273,50
Elementos de transporte	33.785,05				33.785,05
<b>TOTAL</b>	<b>48.590,92</b>				<b>41.119,82</b>
<b>Valor neto</b>	<b>8.297.301,11</b>				<b>659.969,71</b>

Las bajas por traspasos a inversiones inmobiliarias se corresponden a los solares en el parque Tecnológico de Leganés (Madrid), en dichos terrenos estaba previsto realizar la actividad de almacenaje y depósito.

La sociedad tiene inscrito a su nombre el 50,5787% de la parcela resultante R-RT-C-1.- Parcela de terreno en Madrid, en el ámbito de la Unidad de Ejecución del A.P.R. 02.06 "Méndez Álvaro Norte I".

La sociedad recibió en el ejercicio 2015 de la Junta de Compensación Méndez Álvaro Norte I, la cantidad de 1.613.286,79 euros; por dos conceptos:

- En concepto de indemnización por las instalaciones, edificaciones industriales que deben ser demolidas se han percibido 1.110.134,88 euros, produciéndose un beneficio al dar de baja el inmovilizado afecto de 85.780,56 euros
- Y por indemnización por cese de actividad la cantidad de 503.151,91 euros. La sociedad ha contabilizado en el punto 11. bis de la cuenta de pérdidas y ganancias dicho importe 503.151,91 euros.

En la fecha de cierre del ejercicio no existen compromisos firmes de compra o venta de bienes del inmovilizado material.

No existen bienes registrados en el inmovilizado material con vida útil indefinida.

En el presente ejercicio no se han producido pérdidas por deterioros en elementos del inmovilizado material significativas para las cuales se hubiera de informar sobre el importe y circunstancias que hubieran llevado al reconocimiento de la corrección valorativa por deterioro, así como del criterio empleado para determinar el valor razonable menos los costes de venta o en su caso determinar el valor en uso.

## c) Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible es el siguiente:

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Deterioro	Saldo Final
Derechos Indemnizatorios	22.964,30				22.964,30

Correspondiente a la indemnización que se pagó a la compañía Zardoya Otis, S.A., en cuyos derechos se subrogo la sociedad mediante contrato de fecha 16 de febrero de 2010. La presente indemnización corresponde al 6,54% del total de la misma. En el Proyecto de compensación del A.P.R. "Méndez Álvaro Norte I", aparecen registrados dichos derechos indemnizatorios a favor de la sociedad, cuyo valor de reembolso es superior al contabilizado.

## d) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de las inversiones inmobiliarias, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, y de las correcciones valorativas por deterioro, es el siguiente:

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Inversiones Terrenos y bienes naturales	20.310.894,99	495.535,50	(131.018,83)	7.637.286,42	28.312.698,08
Inversiones en Construcciones	74.134,63				74.134,63
<b>TOTAL</b>	<b>20.385.029,62</b>				<b>28.386.832,71</b>

Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Deterioro	Saldo Final
A. Ac. de Inversiones Inmobiliarias	(47.033,67)	1.637,88			(48.671,55)
<b>TOTAL</b>	<b>(47.033,67)</b>	<b>1.637,88</b>			<b>(48.671,55)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>20.337.995,95</b>				<b>28.338.161,16</b>

## Información sobre inversiones inmobiliarias:

- a) Parcela Resultante R-RT-C-1.- Parcela de terreno en Madrid, en el ámbito de la Unidad de Ejecución del A.P.R. 02.06 "Méndez Álvaro Norte I", con una superficie de 22.915,09 m<sup>2</sup> de suelo, en la denominada Manzana C, destinada a uso residencial colectivo y terciario. La superficie edificable total es de 89.871,30 m<sup>2</sup>. A.G.I.S.A., es propietaria del 50,5787% de pleno dominio. Valor contable 20.713.953,48 €.

b) Fincas adscritas al P.P. 2, Plan parcial del Sector 3 Este, Autovía de Toledo, destinado a usos industriales, el valor contable de dichas fincas es de 7.637.286,42 €.

c) Vivienda en la calle O' Donell de Madrid, destinada al alquiler.

Descripción del Bien	Precio Adquisición	Destino (Arrendo./Venta)	Ingresos Generados en el ejercicio
Vivienda	110.392,81	ARRENDAMIENTO	22.609,78
<b>TOTAL</b>	<b>110.392,81</b>		<b>22.609,78</b>

El valor neto contable de dicho inmueble es de 61.721,26 €.

Durante el ejercicio la sociedad se ha gastado en el mantenimiento de dicha vivienda 20.232,54 €

Los bienes de las inversiones inmobiliarias no se encuentran afectos a garantías, litigios, o restricciones sobre su titularidad, realización, enajenación, o a la disposición de los ingresos derivados de las mismas.

## 6 ACTIVOS FINANCIEROS

1) La composición de los Activos Financieros de la sociedad, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es la siguiente:

a)

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo							
	Inst. Patrimonio		V. Repr. Deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar					1.073.119	507.421	1.073.119	507.421
Activos disponibles para la venta	7.081.540	3.921.848					7.081.540	3.921.848
<b>TOTAL</b>	<b>7.081.540</b>	<b>3.921.848</b>			<b>1.073.119</b>	<b>507.421</b>	<b>8.154.659</b>	<b>4.429.269</b>

Los préstamos a largo plazo se han concedido a las siguientes empresas del grupo:

Peñalvento, S.L., cuyo principal más intereses ascienden a 984.329 euros.

Áreas de Conveniencia, S.L, que asciende a 86.280 euros.

Como consecuencia de la revalorización de las acciones del banco Santander, se ha revertido parte de la provisión de dicho valor por importe de 31.481,38.

b)

Valor Adquisición	Instrumentos Financieros a Corto Plazo							
	Inst. Patrimonio		V. Repr. Deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	2015	2014	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar			-	800.000	402.500	920.255	402.500	1.720.255
Efectivo y otros activos líquidos					128.023	618.047	128.023	618.047
<b>TOTAL</b>			-	<b>800.000</b>	<b>530.523</b>	<b>1.538.302</b>	<b>530.523</b>	<b>2.338.302</b>

- Créditos y otros, corresponden a: fianzas depositadas 2.500,00 €, y un préstamo a una empresa a la empresa del grupo Peñalvento por 400.000 €. El tipo de interés que devengan dichos préstamos es el tipo legal del dinero + 1 punto diferencial. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias por los distintos préstamos a Peñalvento ascienden a 51.124 euros.

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo del crédito

	Clases de activos financieros					
	V. Repr. Deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2015				(14.716)		(14.716)
Corrección valorativa por deterioro						
Reversión del deterioro				8.083		8.083
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015						
Corrección valorativa por deterioro						
Reversión del deterioro						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016				(6.632)		(6.632)

Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros a valor razonable

El valor razonable se determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

## 2) Empresas del grupo y asociadas

Estas sociedades no cotizan en mercados activos y el 31 de diciembre de 2015, último ejercicio aprobado muestran la siguiente situación patrimonial, obtenida de las cuentas anuales.

	DOMICILIO	ACTIVIDAD
ALQUILERES CENTRO S.A.	C/Orense nº 20, Madrid	Alquiler de oficinas y locales
AREAS DE CONVENIENCIA S.L.	C/Menéndez Pidal nº 43, Madrid	Explotación de estaciones de servicio
PEÑALVENTO S.L.	C/Orense nº 20, Madrid	Promoción Inmobiliaria

	Porcentaje de capital y de dchos. de voto	Capital	Reservas	Resultados último ejercicio	Patrimonio neto	Valor según libros de la participación
ALQUILERES CENTRO S.A.	99,82%	72.710,00	658.569,04	7.203,00	621.819,08	620.699,81
AREAS DE CONVENIENCIA S.L.	70%	1.215.000,00	(662.057,43)	(71.527,89)	481.414,68	336.990,28
PEÑALVENTO S.L.	35,40%	2.400.000,00	(129.879,41)	327.356,78	2.597.477,37	919.506,99
<b>TOTAL</b>						<b>1.877.197,08</b>

Correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones

	Pérdidas por deterioro al final del ejercicio 2015	(+/-) variación deterioro a pérdidas y ganancias	(+/-) variación contra patrimonio neto	Pérdidas por deterioro al final del ejercicio 2016
Empresas del grupo	935.940,20	50.069,52		986.009,72
Empresas asociadas	908.859,57	(115.884,30)		792.975,27
<b>TOTAL</b>	<b>1.844.799,77</b>	<b>(65.814,78)</b>		<b>1.778.984,99</b>

## 7 PASIVOS FINANCIEROS

1) La composición de los pasivos financieros, es la siguiente:

Valor Adquisición	Instrumentos Financieros a Largo Plazo							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	1.000.000,00	1.000.000,00					1.000.000,00	1.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>					<b>1.000.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>

Valor Adquisición	Instrumentos Financieros a Corto Plazo							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00			49.608,10	2.500,00	49.608,10	2.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>49.608,10</b>	<b>2.500,00</b>	<b>49.608,10</b>	<b>2.500,00</b>

## 2) Otra información

No existen compromisos firmes de compra o venta de activos financieros, ni estos se encuentran afectos por garantías, litigios, embargos, etc.

### Garantías y afianzamientos

Entidad	Beneficiario	Importe
Bankinter	Peñalvento	1.600.000,00
Banco Santander Private Bank	Peñalvento	10.500.000,00
		<u>12.100.000,00</u>

## 8 FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio, se recoge en el Estado de Patrimonio Neto.

### Capital social-

El capital social al 31 de diciembre de 2016 asciende a 2.082.600 euros, representados por 208.260 acciones de 10 euros de valor nominal totalmente suscritas, desembolsadas y con iguales derechos y obligaciones.

No existen acciones de la sociedad admitidas a cotización.

No existen ampliaciones de capital en curso, ni opciones emitidas u otros contratos sobre sus propias acciones, sobre las que deba informarse en las presentes cuentas anuales.

### 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.

Al cierre del ejercicio 2016, la Reserva Legal está enteramente constituida.

#### **Reservas Voluntarias:**

La sociedad ha revertido en el ejercicio la cantidad de 1.096.739,88 €, correspondiente a la dotación con cargo a reservas voluntarias, que se hizo en su día por las actas de inspección por el impuesto de sociedades ejercicio 2004. Con fecha 17 de diciembre de 2015 la Audiencia Nacional dicta Sentencia, estimando el recurso presentado por AGISA, (anteriormente había dos sentencias desestimando los recursos, estas son: TEAR 29.11.2011 Y TEAC 28.05.13). Motivo:... "las fincas adquiridas eran aptas para que se cumpliera la condición de reinversión prevista en el artículo 42 del TRLIS". Al no existir recurso por las partes se declara en firme el día 22 de abril de 2016.

Principal: 1.096.739,88 euros. Intereses contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos financieros: 689.062 euros.

#### **Reserva de Nivelación:**

Dicha reserva es como consecuencia de la minoración de la Base Imponible del ejercicio 2015, como consecuencia de bases imponibles negativas futuras. Art. 105 LIS. La reserva deberá dotarse con cargo a los resultados positivos del ejercicio en que se realice la minoración en base imponible, esto es con cargo al resultado de 2015, que ha sido de 69.354,68 euros, será indisponible hasta el período impositivo en que se produzca la adición a la base imponible de la entidad.

## **9 SITUACIÓN FISCAL**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades así como el cálculo del gasto por el Impuesto sobre Sociedades del período terminado al 31 de diciembre de 2.016 es como sigue:

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	2016	2015
Beneficio (Pérdidas) del ejercicio antes de impuestos	1.982.711,84	839.627,16
Correcciones al resultado		
Diferencias permanentes Aumentos:	-	(67.497,76)
Gastos no deducibles (art.11)	2.532,53	(67.497,76)
Diferencias temporales Aumentos:	317.408,84	247.812,44
Pérdidas por deterioro valores (art.13.3b)	50.069,52	247.812,44
Reversión de las pérdidas por deterioro de valor de participaciones	267.339,32	-
Base imponible antes de la aplicación de la Reserva de Capitalización y Compensación de Bases Imponibles Negativas	2.302.653,20	1.019.941,84
Reserva de Capitalización 10% s/ > F.P.= 1.096.739,88)	(109.673,99)	-
Compensación Bases Imponibles Negativas Ej. 2013 y 2014	-	(326.394,99)
Base imponible	2.192.979,21	693.546,85
Reserva de Nivelación 10% s/ Base Imponible	(219.297,92)	(69.354,68)
Base imponible después de la reserva de nivelación	1.973.681,29	624.192,17
Cuota íntegra	493.420,32	165.773,81
Deducciones fiscales aplicadas (deducción doble imposición interna)	-	(12.387,57)
Cuota líquida	493.420,32	153.386,24
Retenciones IRC y Pagos Fraccionados	(356.956,05)	(8.356,77)
Cuota líquida a ingresar (devolver)	136.464,27	145.029,47
Impuesto Diferido S/Reserva Nivelación	54.824,48	19.456,41

La sociedad ha reducido la base imponible prevista en el artículo 25 (Reserva de Capitalización) de la LIS aprobada por la Ley 27/2014, reducción del 10% del importe del incremento de sus fondos propios, dicha reducción ascendió a 109.297,92 euros. La Sociedad dotará una reserva por el importe de la reducción.

La sociedad ha aplicado el artículo 105 de la LIS, de minoración de la base imponible por la reserva de nivelación de bases imponibles negativas, aplicables a las empresas de reducida dimensión, el importe aplicado en el ejercicio asciende a 219.297,92 euros, dicha reducción está condicionada a la obtención de bases imponibles negativas en los cinco ejercicios siguientes, por ello surge a su vez una diferencia temporaria negativa de 54.824,48 euros, contabilizado como impuesto diferido. Si no existieran bases imponibles negativas dicha cantidad de 219.297,92 euros (69.354,68 euros del año 2015), se sumaría a la base imponible del quinto año.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales.

**10 INGRESOS Y GASTOS**

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2016	2015
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. Gastos de personal</b>	<b>(411.647,37)</b>	<b>(356.358,50)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	(386.742,50)	(249.722,85)
b) Cargas sociales	(24.904,87)	(37.731,32)
c) Provisiones	(0,00)	(68.904,33)
<b>2. Otros gastos de explotación</b>	<b>(414.408,76)</b>	<b>(597.127,45)</b>
a) Servicios exteriores	(408.998,92)	(561.573,01)
b) Tributos	(2.858,19)	(35.554,44)
c) Pérdidas, deterioro y variación de prov. por operaciones comerciales	(2.551,65)	(0,00)

**11 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2016, han sido las siguientes:

OPERACIONES	Soller, S.A.	Alquileres Centro, S.A.	Peñalvento, S.L.
Arrendamientos	142.500,00	2.510,00	
Ingresos financieros		-	51.123,99
Préstamos concedidos			1.350.000,00

**Saldos con partes vinculadas**

SALDOS	DEUDORES	ACREEDORES
Peñalvento, S.L.	1.288.410,27	

Todos los saldos y transacciones con empresas del grupo, multigrupo y asociadas, incluso por estar sometidas a una misma unidad de decisión, y otras partes vinculadas están adecuadamente contabilizadas y desglosados en la Memoria, no habiendo efectuado otras transacciones con personas físicas o jurídicas vinculadas a la Sociedad. El registro de todas las transacciones se ha realizado a precios de mercado y existe un sistema adecuado de documentación de las mismas, exigido por la Ley del Impuesto Sobre Sociedades relativo al soporte y justificación de Operaciones Vinculadas.

### Remuneración Órgano de Administración y Alta Dirección

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase satisfechas al Órgano de Administración y al personal de Alta Dirección de la sociedad durante el ejercicio 2016, es el siguiente:

Nombre	2016		2015	
	Remuneración Consejo	Sueldos	Remuneración Consejo	Sueldos
Sueldos, Dietas y otras remuneraciones	8.232,00	78.387,64	40.750,00	84.554,54
<b>TOTAL</b>	<b>8.232,00</b>	<b>78.387,64</b>	<b>40.750,00</b>	<b>84.554,54</b>

La sociedad no ha otorgado a miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección préstamos.

## 12 OTRA INFORMACION

### Plantilla media-

El número medio de empleados durante el ejercicio 2016, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Órgano de Admón.	1		1	1		1
Administrativos	1		1	1		1
Personal de almacén	1	1	2	3	1	5
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>



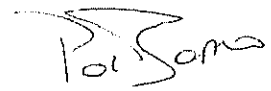
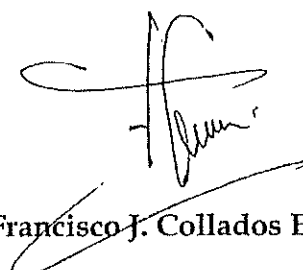

### Remuneración a los auditores

El importe satisfecho a los auditores de la sociedad ARNAUDIT S.L.P., por la auditoría del ejercicio 2015 ascendió a la cantidad de 1.800 euros, la de 2016 ascenderá a 1.200 euros. No se ha satisfecho importe alguno por otros servicios distintos a los de auditoría.

### Hechos posteriores al cierre

No existen acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de las presentes cuentas anuales, o que sea necesaria su información a los usuarios de las mismas.

El Consejo de Administración de la Sociedad formula las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, en Madrid, a 31 de Marzo de 2017.

 <b>D. José María Redondo Pérez</b>	 <b>D. Crescencio Fernández Martín</b>
 <b>D<sup>a</sup>. María Paz Barroso Fernández de Araoz</b>	 <b>D. Francisco J. Collados Echenique</b>
 <b>D. Pablo Redondo Pérez</b>	

