

**Moorage Inversiones
2014, S.L.U.
(Sociedad Unipersonal)**

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

MOORAGE INVERSIONES 2014, S.L.U.
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	31.12.15	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	31.12.15
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	24.237.714	21.724.487	Total fondos propios		21.770.282	4.180.997
Terrenos		-	20.367.657	Capital		62.970	62.970
Construcciones e instalaciones		-	1.356.830	Prima de ascusión		5.937.030	5.937.030
Inmovilizado en curso y anticipos		24.237.714	-	Resultados de ejercicios anteriores		(1.819.003)	(422.271)
Total activo no corriente		24.237.714	21.724.487	Otras aportaciones de socios		18.484.675	-
				Resultado del ejercicio		(895.390)	(1.396.732)
				Total patrimonio neto	Nota 6	21.770.282	4.180.997
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-	Nota 8	1.109.532	17.635.350
				Deudas con Empresas del Grupo L/P		-	17.635.350
				Otras deudas no corrientes		1.109.532	-
				Total pasivo corriente		1.109.532	17.635.350
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Provisiones corrientes-		64.272	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		57.835	50.572	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 8	2.165.270	-
Perdidas con las Administraciones Públicas	Nota 7	57.835	50.572	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		362.667	140.906
Periodificaciones a corto plazo-		-	198	Proveedores		327.902	139.657
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		1.176.474	181.996	Otras deudas con Administraciones Públicas		34.765	1.249
Total activo corriente		1.234.309	232.766	Total pasivo corriente	Nota 7	2.592.209	140.906
TOTAL ACTIVO		25.472.023	21.957.253	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.472.023	21.957.253

Las Notas 1 a 11 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2016.

✓ 1

MOORAGE INVERSIONES 2014, S.L.U.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocio-		-	-
Otros gastos de explotación-		(491.563)	(399.961)
Servicios exteriores		(397.592)	(328.683)
Tributos		(29.699)	(71.278)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(64.272)	-
Resultado de explotación		(491.563)	(399.961)
Ingresos financieros		18.900	-
Gastos financieros		(422.727)	(996.771)
Resultado financiero - (Pérdida)		(403.827)	(996.771)
Resultado antes de impuestos - Pérdida		(895.390)	(1.396.732)
Impuestos sobre beneficios	Nota 7	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-Beneficio		(895.390)	(1.396.732)
Resultado del ejercicio - Pérdida		(895.390)	(1.396.732)

Las Notas 1 a 11 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

MOORAGE INVERSIONES 2014, S.L.U.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(895.390)	(1.396.732)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	(895.390)	(1.396.732)

Las Notas 1 a 11 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016.

MOORAGE INVERSIONES 2014, S.L.U.
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

	Notas de la Memoria	Capital suscrito	Prima de asunción	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final a 31 de diciembre de 2014	Nota 6	62.970	5.937.030	-	-	(422.271)	5.577.729
Distribución del resultado		-	-	(422.271)	-	422.271	-
Aumentos de capital		-	-	-	-	-	-
T total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(1.396.732)	(1.396.732)
Saldo final a 31 de diciembre de 2015	Nota 6	62.970	5.937.030	(422.271)	-	(1.396.732)	4.180.997
Distribución del resultado		-	-	(1.396.732)	-	1.396.732	-
T total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(895.390)	(895.390)
Otras aportaciones socios		-	-	-	18.484.675	-	18.484.675
Saldo final a 31 de diciembre de 2016	Nota 6	62.970	5.937.030	(1.819.003)	18.484.675	(895.390)	21.770.282

Las Notas 1 a 11 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

Moorage Inversiones 2014, S.L.U.

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

1. Actividad de la Sociedad

Moorage Inversiones 2014, S.L.U. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 30 de junio de 2014. El 5 de agosto de 2016 se ha procedido a modificar el domicilio social de la Sociedad, anteriormente ubicado en la calle Pau Claris, 94 2º B de Barcelona, situándolo en avenida Diagonal 532 de Barcelona.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición, y tenencia, por cualquier título jurídico, de la propiedad u otros derechos de disfrute sobre todo tipo de bienes inmuebles.
- La explotación económica de todo tipo de inmuebles, en régimen de alquiler (o a través de cualquier otro sistema o título jurídico que procure su aprovechamiento económico).
- La explotación económica de propiedad intelectual o industrial relacionada con los bienes inmuebles sobre los que la Sociedad ostente derechos.
- La prestación de asesoramiento y de servicios de gestión para terceros en relación con la promoción, construcción, rehabilitación y ampliación de inmuebles, así como la realización de operaciones con los mismos que supongan su explotación económica.

La Sociedad podrá, también, desarrollar dichas actividades total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad posee una parcela sito en la calle Ciudad de Granada, 136-150 de Barcelona. A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha iniciado los trabajos para la promoción y arrendamiento de un nuevo inmueble.

Desde que la Sociedad ha sido adquirida por Inmobiliaria Colonial, S.A.(Nota 6), está integrada en el Grupo Colonial cuya sociedad dominante es Inmobiliaria Colonial, S.A., con domicilio social en avenida Diagonal 532 de Barcelona, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del grupo Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2015 fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses

específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales 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 (en adelante "PGC") aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con el Real Decreto 1159/2010 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el administrador Único de la sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único por la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas el 18 de mayo de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que se derivan como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 5).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dicha valoración se ha realizado a 31 de diciembre de 2016 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4-a.

- La estimación de la recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Notas 4-g y 7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

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

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, todas ellas abreviadas, 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 adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

h) Situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.357.900 euros, que corresponde fundamentalmente con el saldo a dicha fecha de la cuenta corriente mantenida con el Socio Único, y mediante la cual se está financiando la promoción del nuevo inmueble (Nota 5).

3. Aplicación del resultado

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, no procede propuesta de distribución de resultado.

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) Inversiones Inmobiliarias

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



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

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

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, periódicamente, tomando como valores de referencia la valoración realizada por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), de forma que al cierre del ejercicio 2016 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión 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 efectuados, 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 el ejercicio 2016, ha sido el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el activo en curso.

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.

b) Instrumentos financieros

Activos financieros-

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

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Otros activos financieros, tales como fianzas.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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 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.

c) 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.

d) Efectivo y medios equivalentes

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

e) 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.

f) Provisiones y pasivos contingentes

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, 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.

g) 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.

h) Ingresos y gastos

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

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

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

i) Transacciones con vinculadas

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

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación abreviado en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:



	Euros					Total
	Terrenos	Construcciones e instalaciones		Total		
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	
Saldo a 31 de diciembre de 2014	20.367.657	22.821	-	20.390.478	-	20.390.478
Adiciones / dotaciones	-	1.334.009	-	1.334.009	-	1.334.009
Saldo a 31 de diciembre de 2015	20.367.657	1.356.830	-	21.724.487	-	21.724.487
Adiciones / dotaciones	-	2.513.227	-	2.513.227	-	2.513.227
Saldo a 31 de diciembre de 2016	20.367.657	3.870.057	-	24.237.713	-	24.237.714

Las adiciones corresponden a costes asociados a los trabajos de edificación del nuevo edificio proyectado por la Sociedad.

El valor de mercado del activo a 31 de diciembre de 2016 asciende a 46.360.000 euros, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente (Jones Lang LaSalle), superior al valor neto contable del activo (Nota 4-a).

Para financiar la construcción, la Sociedad dispone de una cuenta corriente con su Socio Único por un límite suficiente para desarrollar el proyecto de demolición y promoción del nuevo inmueble (Nota 9).

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

6. Patrimonio neto

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Sociedad asciende a 62.970 euros, representado por 62.970 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 25 de mayo de 2016 la sociedad Inmobiliaria Colonial, S.A., ha adquirido el 100% del capital social de dicha Sociedad.

b) Prima de emisión

El saldo de la cuenta prima de emisión recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada en el 22 de septiembre de 2014, siendo su saldo a 31 de diciembre de 2016 de 5.937.030 euros.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

A 31 de diciembre de 2016 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

d) Otras aportaciones de socios

Con fecha 25 de mayo de 2016, y con anterioridad a la adquisición por parte de Inmobiliaria Colonial del 100% del capital de la Sociedad, el antiguo socio único de la Sociedad condonó el saldo pendiente del préstamo participativo que la Sociedad le adeudaba, y que ascendía a 18.484.675 euros, intereses incluidos (Nota 8).

7. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

	Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	2016	2015	2016	2015
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	1.249
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	-	-	-	-
Hacienda Pública, acreedora/deudora por IVA	57.835	50.572	34.765	-
Total	57.835	50.572	34.765	1.249

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

	Euros	
	2016	2015
Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)	(895.390)	(1.396.733)
Diferencias temporales		
Gastos financieros no deducibles	-	-
Base Imponible	(895.390)	(1.396.733)

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales podría ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. A 31 de diciembre de 2016, las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad pendientes de compensación se recogen en el siguiente cuadro:

J

Ejercicio	Bases Imponibles
2014	422.271
2015	1.396.733
2016	895.390
Total	2.714.394

La Sociedad no tiene registrado contablemente ningún activo por impuesto derivado de las bases imponibles negativas generadas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras -

Los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera que se ha practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

8. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantenía un préstamo participativo con su antiguo socio único BE Spain B.V., que ascendía a 17.635.350 euros de nominal incluidos unos intereses devengados y no pagados de 952.300 euros. Dicho préstamo participativo, ha sido cancelado con anterioridad a la compra de las participaciones de la Sociedad por parte de Inmobiliaria Colonial, S.A. (25 de mayo de 2016), cancelándose por el importe de la deuda pendiente a dicha fecha más los intereses devengados y no pagados totalizando 18.484.675 euros.

Saldos con vinculadas

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

Sociedad	Euros	
	2016	2015
	Cuenta a pagar	Cuenta a pagar
BE Spain B.V.	-	17.635.350
Inmobiliaria Colonial, S.A.	2.165.270	-
Total	2.165.270	17.635.350

El saldo con Inmobiliaria Colonial corresponde al importe total dispuesto de la cuenta corriente con el Socio Único para desarrollar el proyecto de promoción del inmueble proyectado (Nota 5).



9. Retribuciones a los Administradores Mancomunados

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

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

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

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.

10. Otra información

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

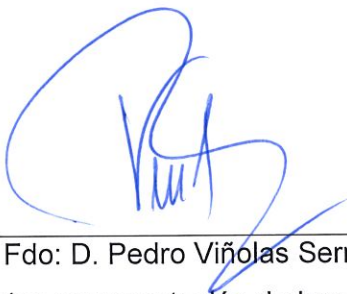
El periodo medio de pago a proveedores para el año 2016 y 2015 es de 32 y 32 días; respectivamente

11. Hechos posteriores

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



Diligencia que extiendo yo, el representante del Administrador Único, para dejar constancia de que las cuentas anuales individuales de Moorage Inversiones 2014,S.L.U. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, formuladas por el Administrador Único en la reunión del día 31 de marzo de 2017, son las que constan en 8 folios, impresos en su anverso y su reverso, de las que he visado un ejemplar en todos sus folios, en prueba de conformidad con su contenido íntegro, suscriben a continuación de la presente diligencia en Barcelona, a 31 de marzo de 2017.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a final flourish.

Fdo: D. Pedro Viñolas Serra

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

