

**ÚNICA REAL-ESTATE, S.L.**

Informe de Auditoría independiente,  
Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2016



## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los socios de Única Real-Estate, S.L., por encargo del consejo de administración:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Única Real-Estate, S.L. que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

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 Única Real-Estate, S.L., 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las 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 abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 Única Real-Estate, S.L. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

23 de mayo de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/31816  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

**ÚNICA REAL ESTATE, S.L.**

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes  
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016



ÚNICA REAL ESTATE, S.L.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>19.127.638</b>	<b>11.144.737</b>
Inmovilizado intangible	5	-	-
Inmovilizado material	5	1.745	21.622
Inversiones inmobiliarias	5	18.857.126	10.952.296
Inversiones financieras a largo plazo	7	268.767	101.712
Activos por impuesto diferido	11	-	69.107
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.188.823</b>	<b>4.801.970</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.655	30.526
Clientes	7	7.634	15.316
Otros créditos con las Administraciones Públicas		21	15.210
Inversiones financieras a corto plazo		40.000	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	4.141.168	4.771.444
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>23.316.461</b>	<b>15.946.707</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>16.888.587</b>	<b>11.673.703</b>
Fondos propios	9	16.888.587	11.673.703
Capital	9	7.982.400	5.789.430
Prima de asunción	9	8.807.823	5.956.962
Reservas	9	66.391	136.423
Resultados negativos de ejercicios anteriores	9	(254.869)	(254.869)
Resultado del ejercicio		286.842	45.757
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.843.951</b>	<b>4.155.012</b>
Deudas a largo plazo		5.843.951	4.155.012
Deudas con entidades de crédito	6,1	5.481.594	3.878.550
Otras deudas a largo plazo	6,1	362.358	276.462
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>583.923</b>	<b>117.992</b>
Deudas a corto plazo		480.001	105.221
Deudas con entidades de crédito	6,1	172.001	105.221
Otros pasivos financieros		149.500	-
Otras deudas a corto plazo		158.500	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		103.922	12.771
Proveedores otras partes vinculadas	13,1	24.927	6.272
Acreeedores varios.		5.153	-
Otros Acreeedores	10	73.842	6.499
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>23.316.461</b>	<b>15.946.707</b>

Las Notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

ÚNICA REAL ESTATE S.L

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresada en euros)

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	840.634	420.288
Gastos de personal	12.4	(44.452)	(11.397)
Otros ingresos de explotación	12.2	132.235	134.440
Otros gastos de explotación	12.3	(339.977)	(272.547)
Amortización del inmovilizado	5	(71.559)	(38.180)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	-	(74.172)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>516.881</b>	<b>158.432</b>
Ingresos financieros	12.5	4.134	110
Gastos financieros	12.5	(135.697)	(97.533)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(131.564)</b>	<b>(97.423)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>385.318</b>	<b>61.009</b>
Impuesto sobre beneficios	11	(98.476)	(15.252)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>286.842</b>	<b>45.757</b>

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with circular stamps.

Las Notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Única Real Estate, S.L. (anteriormente denominada Tucas de Ixea, S.L.) en adelante, la Sociedad, fue constituida por tiempo indefinido el 2 de Agosto de 2001 como sociedad limitada mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con número de protocolo 2060 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con CIF número B-83058651 (Tomo 16836 general, de la sección 8 del libro de Sociedades, folio 105 hoja número M-287747 inscripción 1ª). Su domicilio social y fiscal a 31 de diciembre de 2016 se encuentra ubicado en la Calle de O'Donnell, número 12,8º Planta en Madrid.

La Sociedad tiene como objeto social, entre otras actividades la intermediación inmobiliaria, la compraventa de inmuebles, promoción inmobiliaria, así como alquileres y arrendamientos de fincas rústicas y urbanas; la prestación de toda clase de servicios profesionales de asesoramiento y dirección de empresas bien directamente o a través de la participación en otras sociedades.

La compañía no pertenece a ningún grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

La moneda del entorno principal en el que opera la empresa es el Euro. Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros sin decimales, salvo que se indique lo contrario.

Las presentes cuentas anuales abreviadas han sido formuladas con carácter abreviado, ya que reúnen las circunstancias recogidas en los artículos 257, 258 y 261 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Las mismas han sido firmadas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2017.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN**

**2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

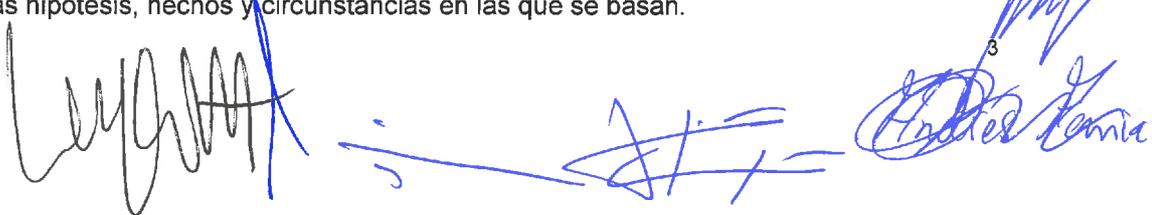
Se han seguido sin excepción, todas las normas y criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad vigentes en el momento de formulación de estas cuentas.

**2.2 Principios contables no obligatorios**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado las presentes 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.

**2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe el riesgo de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.



3

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
**(Expresada en euros)**

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Las principales inversiones inmobiliarias de la sociedad han sido adquiridas durante los ejercicios 2014, 2015 y 2016 mayoritariamente por lo que la sociedad estima que el valor razonable de estas inversiones se encuentra a precios de mercado dada la escasa longevidad de las mismas. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares y tasaciones correspondientes. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado la Sociedad determina el valor razonable mediante las rentabilidades futuras obtenidas por cada una de las inversiones inmobiliarias mantenidas. Cabe destacar que a partir del ejercicio 2016, los valores razonables han sido verificados por un experto independiente.

Estimación de la duración de los contratos de arrendamiento

La Sociedad tiene suscritos determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas principales características son las siguientes:

- a) La duración de los contratos para el arrendador suele oscilar al comienzo entre los 7 y los 15 años, mientras que la duración obligatoria para el arrendatario al comienzo del contrato suele oscilar entre los 2 y 3 años.
- b) Rentas iniciales con actualizaciones periódicas basadas en los cambios experimentados por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios de Consumo.
- c) El arrendatario tiene obligación de otorgar una fianza legal equivalente a dos meses de alquiler. Esa fianza legal se complementa en la mayor parte de los casos con un depósito o aval adicional.
- d) Los contratos incluyen cláusulas de vencimientos anticipado por impago superior a 30 días.

Como consecuencia de que los arrendatarios en su totalidad son personas físicas o jurídicas de carácter privado, la Sociedad está obligada al depósito de las fianzas legales recibidas de los mismos con los organismos oficiales correspondientes, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, p.ej. en el caso de los inmuebles arrendados en la Comunidad de Madrid dichas fianzas deben depositarse con el IVIMA

## 2.4 Comparación de la información

En las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se han realizado agrupación de partidas en el balance abreviado, ni en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, no siendo necesaria información adicional alguna a incluir en la memoria abreviada de las citadas cuentas anuales abreviadas en relación con su desagregación.

The image shows several handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. There are approximately five distinct signatures, some appearing to be initials or full names, written in a cursive style. The signatures are located in the lower right quadrant of the page, below the main body of text.

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
**(Expresada en euros)**

**2.5 Elementos recogidos en varias partidas**

No hay elementos de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance Abreviado o de la cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada.

**2.6 Cambios en criterios contables**

En los ejercicios 2015 y 2016, no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables.

**2.7 Corrección de errores**

En los ejercicios 2015 y 2016, no se han efectuado ninguna corrección de errores con respecto al ejercicio comparativo.

**3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2016, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los Socios, así como la aprobada el 13 de junio de 2016 con respecto al ejercicio 2015, consiste en asignar el resultado del ejercicio de la siguiente forma:

	<b>Euros</b>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>BASE DE REPARTO</b>		
Beneficios del ejercicio	286.842	45.757
Reservas voluntarias (Nota 9)	-	74.608
	<u>286.842</u>	<u>120.365</u>
<b><u>DISTRIBUCIÓN</u></b>		
Dividendos	239.472	115.789
Reserva Legal (nota 9)	28.684	4.576
Compensación de Resultados negativos de ejercicios anteriores	18.686	-
<b>Total</b>	<u>286.842</u>	<u>120.365</u>

La distribución de resultados cumple con los requisitos y limitaciones establecidas en los estatutos de la sociedad y en la normativa legal vigente.

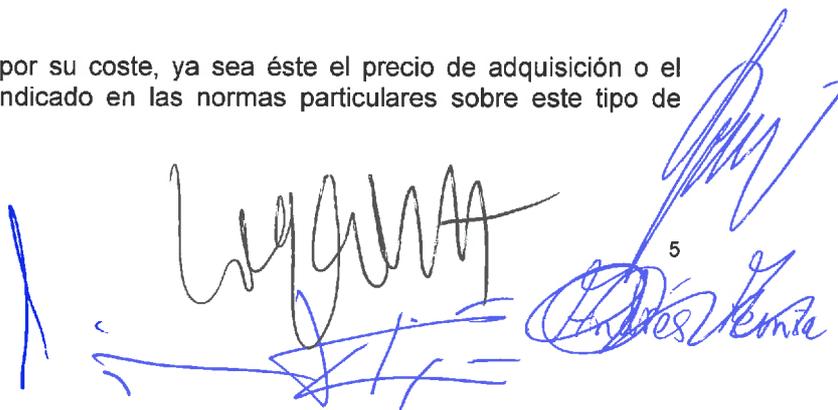
**4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de 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:

**4.1 Inmovilizado Intangible**

Los diferentes inmovilizados intangibles se reconocen como tales por cumplir con la definición de activo y los criterios de registro o reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Además, cumplen con el criterio de identificabilidad, puesto que son elementos separables que surgen de derechos legales o contractuales, con independencia de que tales derechos sean transferibles o separables.

Los inmovilizados intangibles, se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.



5

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
**(Expresada en euros)**

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado intangible, sólo se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción cuando no han sido recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los inmovilizados intangibles y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente han sufrido por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Cuando ha procedido reconocer correcciones valorativas, se han ajustado las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado intangible cuando su valor contable ha superado a su importe recuperable.

#### 4.2 Inmovilizado material

Los inmovilizados materiales, se han valorado por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

En el coste de adquisición también se incluyen aquellos costes de transacción directamente imputables tales como impuestos directamente relacionados con la adquisición (siempre y cuando no sean recuperables de Hacienda), costes de registro, notarios y similares.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

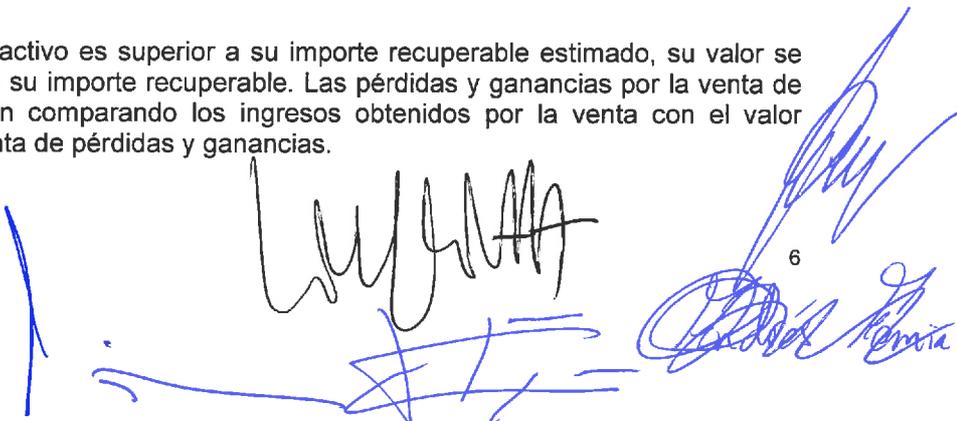
En aquellos inmovilizados materiales que han necesitado un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y que han sido girados por el proveedor o corresponden a algún tipo de financiación ajena atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del activo.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula de manera sistemática por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Años de vida útil</u>	<u>% Amortización Lineal</u>
Instalaciones técnicas y otras construcciones	8	12,5%
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y equipos	4-10	10%-25%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Quando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.



6

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

**4.3 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance 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.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados por componentes de los mismos, que en el caso de la Sociedad es el siguiente:

	<u>Años de vida útil</u>	<u>% Amortización Lineal</u>
Construcciones	50	2%

**4.4 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

**4.5 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan 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.

Arrendamiento operativo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad tiene contratados arrendamientos operativos como arrendador en las inversiones inmobiliarias que mantiene activadas (Nota 4.12).

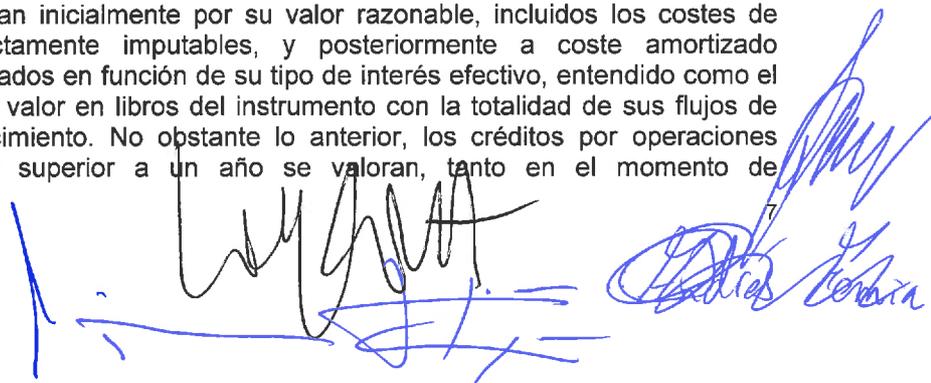
Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

**4.6 Activos financieros**

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses, desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

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



**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
**(Expresada en euros)**

reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

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

#### **4.7 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

#### **4.8 Pasivos financieros**

##### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

#### **4.9 Provisiones y contingencias**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la

8

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
**(Expresada en euros)**

actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no resultan necesarias dotaciones adicionales a las registradas por la Sociedad al cierre del ejercicio por cualquiera de las situaciones anteriormente citadas.

**4.10 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

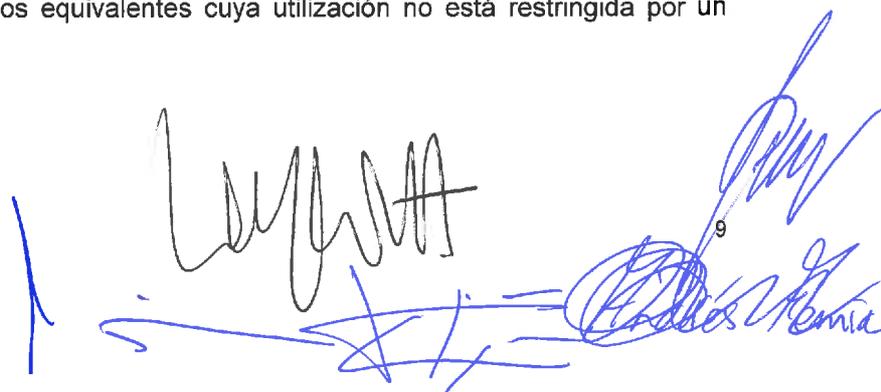
Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

**4.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; si son diferentes a los anteriores también se clasifican como corrientes cuando su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año.

Así mismo se consideran activos corrientes cuando se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a vertical line and a large, stylized signature. In the center, there are several horizontal lines and a signature. On the right, there is a signature that appears to read 'Andrés V. Peña' and another signature above it. The page number '9' is visible near the bottom right.

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

**4.12 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.

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los ingresos de la Sociedad se producen por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias que mantiene en su activo. Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**4.13 Transacciones entre partes vinculadas**

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



10

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de estos epígrafes del balance es el siguiente:

	Euros			
	Inmovilizado Intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014 (*)</b>	-	140.744	3.044.876	3.185.620
Coste	380	149.307	3.054.503	3.204.190
Amortización acumulada	(380)	(8.563)	(9.627)	(18.570)
<b>Valor neto contable 2014 (*)</b>	-	140.744	3.044.876	3.185.620
<b>Saldo al 1 de enero de 2015</b>	-	140.744	3.044.876	3.185.620
Adiciones	-	2.903	8.398.062	8.400.965
Retiros netos	-	(126.807)	(463.662)	(590.469)
Cargos por amortización	-	(3.781)	(34.399)	(38.180)
Baja amortización	-	8.563	7.419	15.982
Trasposos	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	-	21.622	10.952.296	10.973.918
Coste	380	25.403	10.988.903	11.014.686
Amortización acumulada	(380)	(3.781)	(36.607)	(40.388)
<b>Valor neto contable 2015</b>	-	21.622	10.952.296	10.973.918
<b>Saldo al 1 de enero de 2016</b>	-	21.622	10.952.296	10.973.918
Adiciones	-	1.219	8.557.720	8.558.939
Retiros	-	(24.316)	(590.841)	(615.157)
Cargos por amortización	-	(2.285)	(69.275)	(71.560)
Baja amortización	-	5.505	7.226	12.731
Trasposos	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	-	1.745	18.857.126	18.858.871
Coste	380	2.305	18.955.782	18.958.467
Amortización acumulada	(380)	(560)	(98.656)	(99.596)
<b>Valor neto contable 2016</b>	-	1.745	18.857.126	18.858.871

(\*) Saldos 2014 no auditados

Las inversiones inmobiliarias recogen 16 locales adquiridos en la Comunidad de Madrid, seis de ellos han sido adquiridos en 2016, a través de los cuales la sociedad obtiene ingresos mediante arrendamientos, no estando ocupados por la Sociedad. El valor total de las altas del ejercicio de inversiones inmobiliarias asciende a 8.557.720 euros.

11

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

El detalle de cartera de inmuebles de la sociedad es el siguiente:

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1 Guzmán el Bueno	Meléndez Valdés 38 Local 1 y Local 2	29 de septiembre de 2014
2 Orense	Orense 22 Bajo 3, Madrid	17 de diciembre de 2014
3 Núñez de Balboa	Núñez de Balboa 64 Bajo Izquierda, Madrid	25 de marzo de 2015
4 Concha Espina	Concha Espina 69 Local 1, Madrid	27 de abril de 2015
5 Olímpica	Av. Olímpica esq. Av. de la Ermita, Alcobendas, Madrid	27 de abril de 2015
6 Monte Igueldo	Monte Igueldo 16, Madrid	25 de mayo de 2015
7 Cuchilleros	Toledo 10, Madrid	10 de julio de 2015
8 Hortaleza	Hortaleza 78 Local 1A, Madrid	24 de septiembre de 2015
9 Reina Mercedes	Reina Mercedes 13 Local 3, Madrid	22 de octubre de 2015
10 Fernández de los Ríos	Fernández de los Ríos 63 Local Derecha, Madrid	25 de noviembre de 2015
11 Dos de Mayo	Dos de Mayo 26, Móstoles, Madrid	1 de marzo de 2016
12 Gaztambide	Fernández de los Ríos 79, Madrid	4 de marzo de 2016
13 Albufera	Avenida de la Albufera 25 bajo, Madrid	29 de abril de 2016
14 Bravo Murillo	Bravo Murillo 129 planta baja puerta 3 y planta primera local 1, Madrid	13 de julio de 2016
15 Sánchez Barcaiztegui	Granada 53 Planta baja puerta 1, 2 y 3, Madrid	28 de octubre de 2016
16 Mayor	Soria 5 planta baja local A, Alcorcón, Madrid	11 de noviembre de 2016

Las bajas correspondientes a las inversiones inmobiliarias producidas en 2016, corresponde en su mayoría con la venta del apartamento turístico sito en Plaza de España, el cual tenía un valor en libros de 582.317 euros. La venta de este activo ha supuesto un beneficio para la Sociedad de 63.236 euros.

Las bajas correspondientes al inmovilizado material corresponden con los muebles y otros utensilios que se encontraban en el apartamento turístico, que como ya hemos indicado, ha sido vendido durante el ejercicio. El coste de los mismos ascendió a 24.316 euros con una amortización acumulada de 5.505 euros.

En 2015 las bajas correspondientes a las inversiones inmobiliarias correspondieron a la devolución por unanimidad realizada a uno de los socios fundadores de la sociedad de un inmueble valorado 463.662 euros (vivienda 26-8 perteneciente al edificio "Torre de Madrid", sito en Madrid en la esquina calle Princesa número 1).

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias a cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no difieren significativamente de sus valores corrientes dadas las fechas de adquisición de las mismas.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por Savills en su condición de expertos valoradores independientes.

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado". El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna, menos los costes de la transacción.

La metodología de valoración utilizada por el experto de la Sociedad, Savills, es la del método de descuento de flujos esperados de caja para los próximos 10 años (que han sido calculados considerando los incrementos de IPC, duración de los contratos, etc.) y de acuerdo a los criterios de valoración RICS.

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

Tras los resultados obtenidos a través de la valoración del experto independiente, no se han detectado indicios de deterioro en ninguno de los inmuebles que componen el porfolio.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro cuya cobertura se estima suficiente en relación al valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

La sociedad no posee inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no mantiene compromisos de compra de inmovilizado material.

La sociedad no se ha acogido a la actualización de balances establecidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de medidas tributarias dirigidas a la consolidación de fianzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Los préstamos con entidades de crédito están garantizados por terrenos y construcciones valoradas en 17.110 miles de euros (10.241 miles de euros en 2015) (Nota 6).

Desde el cierre del ejercicio 2016 hasta la fecha de formulación, la Sociedad ha adquirido cuatro inmuebles nuevos, siendo los siguientes:

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
17	León	León 25, Madrid	10 de enero de 2017
18	Avenida Felipe II	Avenida Felipe II 16 escalera 1 sótano local 1, piso bajo 10 y piso bajo (entreplanta)17 bis, Madrid	27 de enero de 2017
19	Bravo Murillo (Anexo Local)	C/Bravo Murillo 129 Local 1, Planta 1, Madrid	2 de marzo de 2017
20	Alcalde Luis Marichalar	Corregidor Diego de Valderrabano 25 C, Planta baja Puerta 5ª y 25 D planta baja puerta 6ª, Madrid	9 de marzo de 2017
21	Puerto de Balbarán	Calle Puerto de Blabarán 45, Planta baja, Puerta A; Madrid	24 de marzo de 2017

**6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**6.1 Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente (datos en euros):

Activos Financieros	31/12/2016			
	Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo (Nota 7)	Total
<b>Créditos, derivados y otros</b>				
Préstamos y partidas a cobrar		7.634		<b>7.634</b>
Instrumentos financieros		40.000	268.767	<b>308.767</b>
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 8)		4.141.168	-	<b>4.141.168</b>
<b>Total</b>		<b>4.188.802</b>	<b>268.767</b>	<b>4.457.569</b>

Dentro del epígrafe de "Préstamos y partidas a cobrar" a largo plazo, se registran las fianzas con el IVIMA (Nota 7). No se han registrado deterioros de valor en los activos financieros.

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

Pasivos Financieros		31/12/2016		
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
<b>Derivados y otros</b>				
Débitos y partidas a pagar	158.500	-	158.500	
Otros pasivos financieros	149.500	362.358	511.858	
<b>Deudas con entidades de crédito</b>				
Débitos y partidas a pagar	172.001	5.481.594	5.653.595	
<b>Total</b>	<b>480.001</b>	<b>5.843.952</b>	<b>6.323.953</b>	

Pasivos Financieros		31/12/2015		
Instrumento financiero	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
<b>Derivados y otros</b>				
Débitos y partidas a pagar	12.771	92.712	105.483	
Otros pasivos financieros	-	183.750	183.750	
<b>Deudas con entidades de crédito</b>				
Débitos y partidas a pagar	105.221	3.878.550	3.983.771	
<b>Total</b>	<b>117.992</b>	<b>4.155.012</b>	<b>4.273.004</b>	

El epígrafe "Derivados y otros" se corresponde al registro de tanto las fianzas recibidas, como los depósitos recibidos que se utilizan como garantías de pago.

El epígrafe "Deudas con entidades de créditos" se registran los préstamos que la sociedad tiene firmados con diversas entidades de crédito:

Entidad	Importe Dispuesto	Fecha Concesión	Vencimiento	Garantía	Tipo interés
Caixa Bank	2.000.000	13/05/2015	13/04/2032	Reales - Guzmán el Bueno, Orense, Núñez Balboa, Concha Espina, Alcobendas	Variable
Caixa Bank	460.000	21/07/2015	31/08/2032	Real - Monte Igueldo	Variable
Caixa Bank	1.040.000	23/09/2015	31/10/2030	Real - Cuchilleros	Variable
Laboral Kutxa	235.800	22/10/2015	01/11/2030	Real - Reina Mercedes	Variable
Laboral Kutxa	284.000	27/11/2015	27/12/2030	Real - Fernández de los Ríos 63	Variable
Sabadell	280.000	25/02/2016	20/03/2036	Real - Hortaleza 78	Fijo
Bankinter	320.000	18/04/2016	18/03/2031	Real - Fernández de los Ríos 79 (Gaztambide)	Variable
Bankinter	1.100.000	04/05/2016	04/05/2033	Real - Avda. Albufera 25	Fijo
Sabadell	340.000	23/06/2016	23/07/2036	Real - Avda. Dos de Mayo	Fijo

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera CaixaBank el 13 de mayo de 2015 por importe de dos millones de euros con un vencimiento a 17 años, mediante el cual se hipotecan los siguientes inmuebles: Finca nº 7 Av. De la Guindalera, local comercial Calle Concha Espina 69, Finca urbana Calle Núñez de Balboa 64, Finca urbana Calle Orense 22, Finca urbana nº 1 calle Guzmán el Bueno nº 28, Finca urbana nº 2 Guzman el Bueno nº 28.

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera CaixaBank el 21 de julio de 2015 por importe de 460.000 euros con un vencimiento a 17 años, mediante el cual se hipotecan la finca urbana C/ Monte Igueldo nº 16 Madrid planta baja.

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera CaixaBank el 23 de septiembre de 2015 por importe de 1.040.000 euros con un vencimiento a 15 años, mediante el cual se hipotecan el local comercial finca urbana calle Cuchilleros nº 7, planta baja, Madrid.

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera Laboral Kutxa el 22 de octubre de 2015 por importe de 235.800 euros con un vencimiento a 15 años, mediante el cual se hipotecan finca urbana sita en Madrid, Calle Reina Mercedes Nº 13, planta baja, puerta 3ª. Local comercial nº 3 en planta baja y sótano.

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera Laboral Kutxa el 27 de noviembre de 2015 por importe de 284.000 euros con un vencimiento a 15 años, mediante el cual se hipotecan finca urbana sita en Madrid Calle Fernandez de los Ríos nº 63, planta baja, puerta derecha.

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera Banco Sabadell el 25 de febrero de 2016 por importe de 280.000 euros con un vencimiento a 20 años, mediante el cual se hipoteca la finca urbana sita en Madrid Calle Hortaleza Nº 78 Planta Baja, Derecha, 28.004.

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera Bankinter el 18 de abril de 2016 por importe de 320.000 euros con un vencimiento a 15 años, mediante el cual se hipoteca la finca urbana sita en Madrid, Calle Fernandez de los Rios Nº 79, Planta Baja Pta. 1A, 28015.

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera Bankinter el 4 de mayo de 2016 por importe de 1.100.000 euros con un vencimiento a 17 años, mediante el cual se hipoteca la finca urbana sita en Madrid, Avenida Albufera Nº 25, Planta Baja Pta. Dr, 28038.

Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera Banco Sabadell el 23 de junio de 2016 por importe de 340.000 euros con un vencimiento a 20 años, mediante el cual se hipoteca la finca urbana sita en Mostoles (Madrid), Avenida Dos de Mayo Nº 26, Planta Baja Pta, 16ª, 28934.

La sociedad no incumple ninguna cláusula firmada dentro de los anteriores contratos de financiación que pudiese provocar el vencimiento anticipado de los mismos.

Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, oscilan entre 1,5% y 3,5%.

Desde el cierre del ejercicio de 2016 hasta la fecha de formulación, la Sociedad ha firmado cuatro contratos de financiación, siendo los siguientes:

Entidad	Importe Dispuesto	Fecha Concesión	Vencimiento	Garantía	Tipo interés
Bankinter	1.000.000	12/01/2017	13/01/2034	Real - Sanchez Barcaitéguiz	Fijo
Laboral Kutxa	280.000	10/01/2017	10/01/2032	Real - León 25	Variable
Bankinter	532.000	09/03/2017	09/03/2034	Real - Alcalde Luis de Marichalar 3	Fijo
Sabadell	400.000	20/03/2017	20/04/2037	Real- Alcorcón, Mayor 41	Fijo

## 6.2 Análisis por vencimientos

Los instrumentos financieros de pasivo clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes



15

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

2016					
Pasivos financieros	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Años posteriores	Total
Acreedores y otras cuentas a pagar	103.922	-	-	-	103.922
Otras deudas a corto plazo	158.500	-	-	-	158.500
Deudas con entidades de crédito	172.001	185.159	224.671	5.071.764	5.653.595
Fianzas recibidas (Nota 10)	-	-	-	178.607	178.607
Depósitos recibidos	149.500	-	-	183.750	333.250
<b>Total</b>	<b>583.923</b>	<b>185.129</b>	<b>224.671</b>	<b>5.433.761</b>	<b>6.427.874</b>

2015					
Pasivos financieros	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	Años posteriores	Total
Acreedores y otras cuentas a pagar	12.771	-	-	-	12.771
Deudas con entidades de crédito	105.221	106.530	118.318	3.653.702	3.983.771
Fianzas recibidas (Nota 10)	-	-	-	92.712	92.712
Depósitos recibidos	-	-	-	183.750	183.750
<b>Total</b>	<b>117.992</b>	<b>106.530</b>	<b>118.318</b>	<b>3.930.164</b>	<b>4.273.004</b>

**7. Inversiones financieras a largo y a corto plazo**

El movimiento de los saldos en inversiones financieras a largo y a corto plazo en el ejercicio 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Euros					
2016					
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Fianzas depositadas (IVIMA)	101.712	64.150	21.094	-	144.768
Imposiciones a plazo fijo	-	164.000	-	-	164.000
<b>Total</b>	<b>101.712</b>	<b>228.150</b>	<b>21.094</b>	<b>-</b>	<b>308.768</b>

Euros					
2015					
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Fianzas depositadas (IVIMA)	-	101.712	-	-	101.712
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>101.712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101.712</b>

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene 16 locales comerciales arrendados, siendo 10 locales comerciales y un apartamento arrendados a 31 de diciembre de 2015.

Los valores razonables de las inversiones financieras no difieren significativamente de sus valores corrientes al haber sido las mismas constituidas en 2016 y 2015.

Cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994 de noviembre de arrendamientos urbanos la sociedad ha realizado el depósito equivalente de las fianzas en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA). Tal y como establece dicho artículo, no es necesario actualizar sus valores hasta los 3 años.

Este importe tendrá que ser devuelto a la arrendataria a la finalización del contrato sin incremento o interés alguno y ello debido a que dicha circunstancia se tuvo en cuenta al conformar el contrato de arrendamiento entre la arrendadora a la arrendataria.

16

ÚNICA REAL ESTATE, S.L.

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

Las imposiciones a plazo fijo por valor de 80.000 euros se corresponden con una contragarantía que la Sociedad tuvo que contratar con Bankinter el 19 de octubre de 2016 tras la compra del inmueble sito en la calle Granada, 53. El resto del importe registrado, 84.000 euros, corresponden con una pignoración de una cuenta como garantía de un préstamo con La Caixa. El vencimiento de la garantía es en 2029.



17

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

**8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el efectivo y otros activos líquidos equivalentes corresponden a:

	Euros	
	2016	2015
Efectivo en caja	55	22
Efectivo en bancos e instituciones de crédito	4.141.113	521.422
Otros activos líquidos equivalentes	-	4.250.000
<b>Saldo final al 31 de diciembre</b>	<b>4.141.168</b>	<b>4.771.444</b>

El efectivo que posee la Sociedad al 31 de diciembre 2016 y 2015 corresponde en su totalidad al saldo de las cuentas que mantiene en Caixabank, Laboral Kutxa, Banco Sabadell y Bankinter.

Durante el ejercicio 2015 la sociedad suscribió con Caixabank contratos de ahorro a plazo, que a 31 de diciembre de 2015 tenían un saldo a su favor de 4.250.000 y que vencieron en febrero de 2016.

**9. FONDOS PROPIOS**

**9.1 Capital Social**

La Sociedad se constituye con un capital inicial de 3.010 euros, dividido en 301 participaciones indivisibles y acumulables de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno al trecientos uno, ambos inclusive, asumidas y desembolsadas por la sociedad Chester Rout S.A. que asume 300 participaciones figurando así como socio mayoritario de la compañía en ese momento.

Con fecha 13 de marzo de 2015, se acuerda por unanimidad incrementar el capital social por valor 1.063.340 euros esto es hasta la cantidad de 1.066.350 euros mediante la creación de 106.334 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, números 302 al 106.635, ambos inclusive, con una prima de asunción de 10 euros por participación social, es decir, un importe total de la prima de asunción de 1.063.340 euros.

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, las nuevas participaciones sociales se crearon mediante la compensación de créditos previa renuncia expresa del resto de socios a su derecho de asunción preferente realizándose por lo tanto la compensación del préstamo participativo relacionado de fecha 29 de diciembre de 2014 que frente a la sociedad mantenía el socio mayoritario Don Eduardo Pájara Quirós por valor de 2.126.680 euros. El crédito derivaba de una deuda vencida, líquida y exigible que mantenía la Sociedad, y que fue contraída con su socio. De este modo, las 106.334 nuevas participaciones son asumidas por Don Eduardo Pájara Quirós.

Con fecha 13 de marzo de 2015, se acuerda por unanimidad aprobar una reducción de capital social con devolución de aportaciones por valor de 216.460 euros mediante la amortización de 21.646 participaciones sociales numeradas de la 84.990 a la 106.635 ambas inclusive, viéndose el capital social reducido hasta la cantidad de 849.890 euros representado por 84.989 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 84.989. Asimismo, se acuerda por unanimidad la devolución a Don Eduardo Pájara Quirós de las participaciones sociales que se amortizan y cuya titularidad ostenta en virtud del aumento de capital anteriormente nombrado, devolviendo tanto el valor nominal como la prima de asunción desembolsada.

18

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
**(Expresada en euros)**

De este modo, se acuerda proceder por unanimidad a la devolución de los 432.920 euros con la entrega por la Sociedad de un inmueble valorado en dicho importe (vivienda 26-8 perteneciente al edificio "Torre de Madrid", sito en Madrid en la esquina calle Princesa número 1). La finca se encontraba libre de toda carga o gravamen en el momento de la devolución.

Con fecha 17 de marzo de 2015, se acuerda por unanimidad, incrementar el capital social por valor de 465.300 euros, esto es hasta la cantidad de u1.135.190 euros mediante la creación de 46.530 nuevas acciones de valor nominal 10 euros cada una de ellas, números de 84.990 al 131.519 ambas inclusive con una prima de asunción total de 384.598 euros que corresponde a 8,2656 euros por participación social.

Previa renuncia a su derecho de asunción preferente por parte del resto de los socios las nuevas participaciones sociales son suscritas y desembolsadas por el por socio mayoritario (27.370 participaciones) y dos nuevos socios (19.160 participaciones).

Con fecha, 10 de abril de 2015 se acuerda por unanimidad, incrementar el capital social por valor de 1.156.290 euros hasta la cantidad de 2.471.480 euros mediante la creación de 115.629 nuevas participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas números 131.520 al 247.148 ambas inclusive con una prima de asunción total de 1.143.570 euros que corresponde a 9,89 euros por participación social.

Previa renuncia a su derecho de asunción preferente por parte del resto de los socios las nuevas participaciones sociales son suscritas y desembolsadas en su totalidad por 13 nuevos socios sin que ninguno adquiriera por ello participación mayoritaria alguna sobre la sociedad.

Con fecha, 1 de junio de 2015 se acuerda por unanimidad, incrementar el capital social por valor de 1.156.380 euros hasta la cantidad de 3.627.860 euros mediante la creación de 115.638 nuevas participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas números 247.149 al 362.786 ambas inclusive con una prima de asunción total de 1.143.660 euros que corresponde a 9,89 euros por participación social.

Previa renuncia a su derecho de asunción preferente por parte del resto de los socios las nuevas participaciones sociales son suscritas y desembolsadas en su totalidad por los 13 nuevos socios descritos en la operación anterior sin que ninguno adquiriera por ello participación mayoritaria alguna sobre la sociedad.

Con fecha, 2 de noviembre de 2015 se acuerda por unanimidad, incrementar el capital social por valor de 2.161.570 euros, hasta la cantidad de 5.789.430 euros mediante la creación de 216.157 nuevas participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas números 362.787 al 578.943 ambas inclusive con una prima de asunción total de 2.438.251 euros que corresponde a 11,28 euros por participación social.

Previa renuncia a su derecho de asunción preferente por parte del resto de los socios las nuevas participaciones sociales son suscritas y desembolsadas en su totalidad por socios anteriores (68.135 participaciones) y 10 nuevos socios (148.022 participaciones).

El capital social tras las ampliaciones ascendió a 5.789.430 euros, 578.943 participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles de diez euros (10 euros) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 a la 578.943 ambas inclusive.

Con fecha, 29 de septiembre de 2016 se acuerda por unanimidad, incrementar el capital social por valor de 2.192.970 euros, hasta la cantidad de 7.982.400 euros mediante la creación de 219.297 nuevas participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas números 578.944 al 798.240, ambas inclusive, con una prima de asunción total de 2.850.861 euros que corresponde a 13 euros por participación social.



19

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

Previa renuncia a su derecho de asunción preferente por parte del resto de los socios las nuevas participaciones sociales son suscritas y desembolsadas en su totalidad por 11 socios anteriores (105.390 participaciones) y 9 nuevos socios (113.907 participaciones).

El capital social a 31 de diciembre de 2016 tras la ampliación asciende a 7.982.400 euros, 798.240 participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 a la 798.240 ambas inclusive y totalmente desembolsadas.

**9.2 Prima de asunción**

Esta reserva es de libre disposición.

Al 31 de diciembre de 2016 tiene un montante de 8.807.823 euros (5.956.962 euros al 31 de diciembre de 2015) procedentes de las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2015 y 2016, las cuales han sido indicadas anteriormente.

**9.3 Reserva Legal**

La Reserva Legal se ha dotado de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Como consecuencia de las ampliaciones de capital que tuvieron lugar durante el ejercicio 2015 y 2016, la reserva legal no está plenamente dotada, por lo que deberá destinarse un 10 por 100 del beneficio del ejercicio 2016 y ejercicios futuros hasta que alcance su mínimo legal.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, deberá ser repuesta con beneficios futuros.

**10. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

	Euros	
	2016	2015
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 6)	5.481.594	3.878.550
- Garantías financieras recibidas (Nota 6)	362.357	276.462
<b>Total deudas a largo plazo</b>	<b>5.843.951</b>	<b>4.155.012</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 6)	172.001	105.221
- Otros pasivos financieros (Nota 6)	308.000	-
- Proveedores	24.927	6.272
- Acreedores	5.153	-
- Otros acreedores	73.842	6.499
<b>Total deudas a corto plazo</b>	<b>583.923</b>	<b>117.992</b>

El valor contable de las deudas a corto y largo plazo no difiere de su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

A 31 de diciembre de 2016, el importe total de los préstamos con entidades de crédito asciende a 5.653.595 euros (3.983.771 euros a 31 de diciembre de 2015). La Sociedad no mantiene intereses a pagar vencidos y no pagados sobre los préstamos al cierre de ambos ejercicios.

Los préstamos bancarios están garantizados con terrenos y edificios (Nota 5).

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

**11. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
<b>Activos por impuestos diferidos:</b>		
- Créditos por bases impositivas negativas	-	69.107
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>	-	-
<b>Impuestos diferidos</b>	-	<b>69.107</b>

Los activos por impuestos diferidos por bases impositivas negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

La Sociedad declaró unas bases impositivas pendientes de compensar en 2015 de 276.478 euros, las cuales han sido totalmente compensadas en 2016.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base impositiva del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2016 es la siguiente:

	2016		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	286.842
Impuesto sobre Sociedades	-	-	98.476
Diferencias permanentes	8.587	-	8.587
Compensación de bases impositivas negativas	-	-	(276.478)
<b>Base impositiva (resultado fiscal)</b>			<b>117.427</b>

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base impositiva del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2015 es la siguiente:

	2015		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	45.757
Impuesto sobre Sociedades	-	-	15.252
Compensación de bases impositivas negativas	-	-	(61.010)
<b>Base impositiva (resultado fiscal)</b>	-	-	-

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades vigente en España, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base impositiva ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado con aquellas bases impositivas que estuvieran pendientes de compensar. El Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en vigor en el ejercicio 2014, establecía que las bases impositivas negativas se podrían compensar dentro de los dieciocho ejercicios inmediatos o sucesivos a aquél en el que se originó la pérdida. No obstante, la Ley 27/2014 ha establecido que el plazo para la compensación de las bases impositivas negativas es ilimitado.

La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. La Ley 27/2014 ha establecido que el plazo de que dispone la Administración para comprobar la procedencia de la compensación es de 10 años.

21

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

Adicionalmente, la Ley 3/2016 introduce una limitación cuantitativa a la compensación de bases imponibles negativas del 60 por ciento de la base imponible previa a la compensación, admitiéndose, en todo caso, un importe mínimo de 1 millón de euros.

La sociedad tiene pendiente de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Tipo de impuesto	Períodos abiertos a inspección
Impuesto sobre Sociedades	2011 - 2015
Impuesto sobre el Valor Añadido	2012 - 2016
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	2012 - 2016
Seguridad Social	2012 - 2016

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de los ingresos del período provienen del rendimiento de los activos descritos en la Nota 5 de las presentes cuentas anuales abreviadas y se deben exclusivamente al arrendamiento de los inmuebles.

	Euros			
	2016	%	2015	%
Alquiler de locales	832.119	99	371.414	88
Alquiler turístico	8.515	1	45.387	11
Resto	-	-	3.487	1
	<b>840.634</b>		<b>420.288</b>	

### 12.2 Otros ingresos de explotación

De los 132.235 euros (134.440 euros en 2015) registrados como otros ingresos de explotación durante el ejercicio 2016, 63.236 euros se corresponde con el beneficio obtenido por la venta del apartamento turístico de Torre Madrid. En concepto de indemnización, se han registrado 68.772 euros por la salida anticipada de dos de los inquilinos y como ingreso excepcional, 227 euros.

### 12.3 Otros gastos de explotación

Concepto	Euros	
	2016	2015
Arrendamientos y cánones	(29.485)	(12.211)
Reparación y conservación	(2.171)	(715)
Servicios de profesionales independientes	(37.261)	(29.885)
Primas de seguros	(6.726)	(5.307)
Servicios bancarios y similares	(1.767)	(12)
Publicidad y relaciones públicas	(361)	(1.200)
Suministros	(3.539)	(1.504)
Otros servicios	(223.462)	(210.077)
Otros tributos	(26.618)	(11.636)
Ajustes negativos en la imposición indirecta	(8.587)	-
<b>Total</b>	<b>(339.977)</b>	<b>(272.547)</b>

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en euros)

**12.4 Gastos de Personal**

El detalle de gastos de personal es como sigue:

	Euros	
	2016	2015
<b>Gastos de personal</b>		
Sueldos y salarios	(34.816)	(9.000)
Seguridad Social	(9.636)	(2.397)
	<u>(44.452)</u>	<u>(11.397)</u>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio, así como a cierre, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	2016	2015
	Administración	2
<b>Total</b>	<u>2</u>	<u>1</u>

**12.5 Resultado financiero**

	Euros	
	2016	2015
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros	(135.697)	(97.533)
<b>Ingresos financieros</b>		
Por depósitos con terceros	4.134	110
<b>Resultado financiero</b>	<u>(131.564)</u>	<u>(97.423)</u>

Los gastos financieros corresponden a los intereses devengados a cierre del ejercicio por los préstamos mantenidos con entidades de crédito (Nota 10) así como los gastos financieros derivados de la constitución de los mismos.

**13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

**13.1 Saldos a cierre con partes vinculadas**

SalDOS a cierre derivados de servicios recibidos por la sociedad con partes vinculadas:

	Euros	
	2016	2015
<b>SalDOS a pagar</b>		
EvoItium, S.L	23.374	6.272
Dutilh Abogados, SLP	605	-
<b>Total salDOS a pagar</b>	<u>23.979</u>	<u>6.272</u>

**13.2 Transacciones con partes vinculadas**

	Euros	
	2016	2015
<b>Servicios recibidos</b>		
EvoItium, S.L	59.374	32.272
Dutilh Abogados, SLP	27.924	15.731
<b>Total servicios recibidos</b>	<u>87.298</u>	<u>48.003</u>

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016**  
**(Expresada en euros)**

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene un saldo a pagar con Evoltium, S.L de 23.374 euros (6.272 euros en 2015) correspondientes a la remuneración variable devengada por la misma como consecuencia del contrato firmado entre las partes en abril de 2015 por el cual se acuerda la designación de Evoltium, S.L como administradora y gestora de los activos de Única Real Estate, S.L así como la prestación de otros servicios de dirección y administración general. La remuneración total percibida por Evoltium, S.L. a 31 de diciembre de 2016 asciende a 59.374 euros (32.272 euros en 2015).

Las transacciones registradas con Dutilh Abogados SLP corresponden a la totalidad de los honorarios percibidos por servicios prestados y subarriendo de la oficina sita en calle O'Donnell 12.

**14. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

Los Administradores consideran que no existen compromisos ni contingencias adicionales a las ya expresadas en el contenido de las presentes cuentas anuales.

**15. RETRIBUCIÓN A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

**15.1 Retribución a los miembros del Órgano de Administración**

Los Administradores de Única Real Estate, S.L. en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2016 y 2015, no han percibido retribución alguna en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los administradores.

**15.2. Participaciones, cargos, y actividades de los miembros del Consejo de Administración análogas**

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

**16. COMPROMISOS**

Al cierre del ejercicio la Sociedad no mantiene contratos y/o pedidos en firme de venta y compras firmados.

**17. HECHOS POSTERIORES**

La Sociedad ha adquirido cinco inmuebles durante el primer trimestre. Los nuevos locales se encuentra localizados en la calle León, 25, Avenida de Felipe II, 16, calle Corregidor Diego de Valderrabano, 25 C, calle Puerto de Blabarán 45 y el anexo al local de Bravo Murillo, 129, todos ellos en Madrid El precio total de adquisición de los cinco inmuebles ha sido de 4.463 miles de euros (Nota 5).

Adicionalmente, la Sociedad ha cerrado cuatro contratos de financiación con tres entidades financieras distintas (Bankinter, Banco Sabadell y Laboral Kutxa) por importe total de 2.212 miles de euros (Nota 6).



ÚNICA REAL ESTATE, S.L.

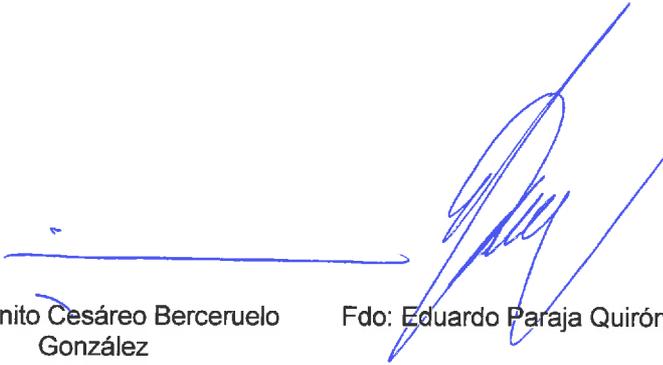
**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS  
DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2016**

Los Administradores de Única Real Estate S.L. en fecha 31 de marzo de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2017



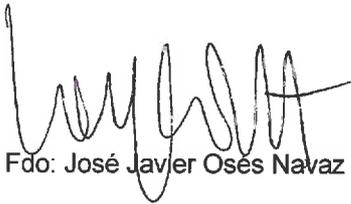
Fdo: Benito Cesáreo Berceruelo  
González



Fdo: Eduardo Paraja Quirón



Fdo: Andrés Femia Bustillo



Fdo: José Javier Osés Navaz



Fdo: Joaquín Caicoya Urzaiz